

Salzgitter

# Renoviertes Objekt in ruhiger, zentraler Lage von Salzgitter Bad

Objektnummer: 26443016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 961 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Auf einen Blick

Objektnummer	26443016	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1961	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

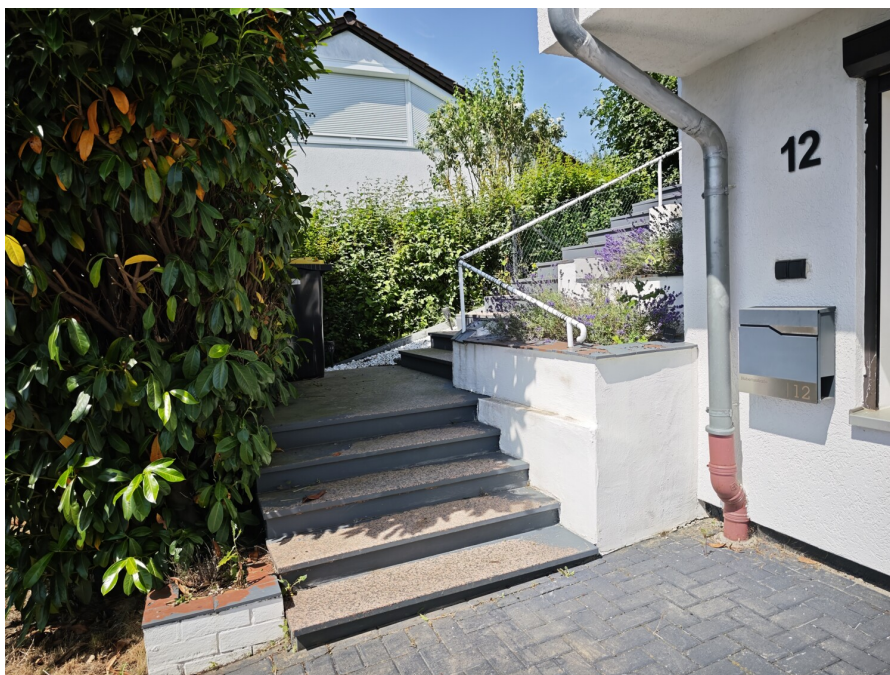
Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	183.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



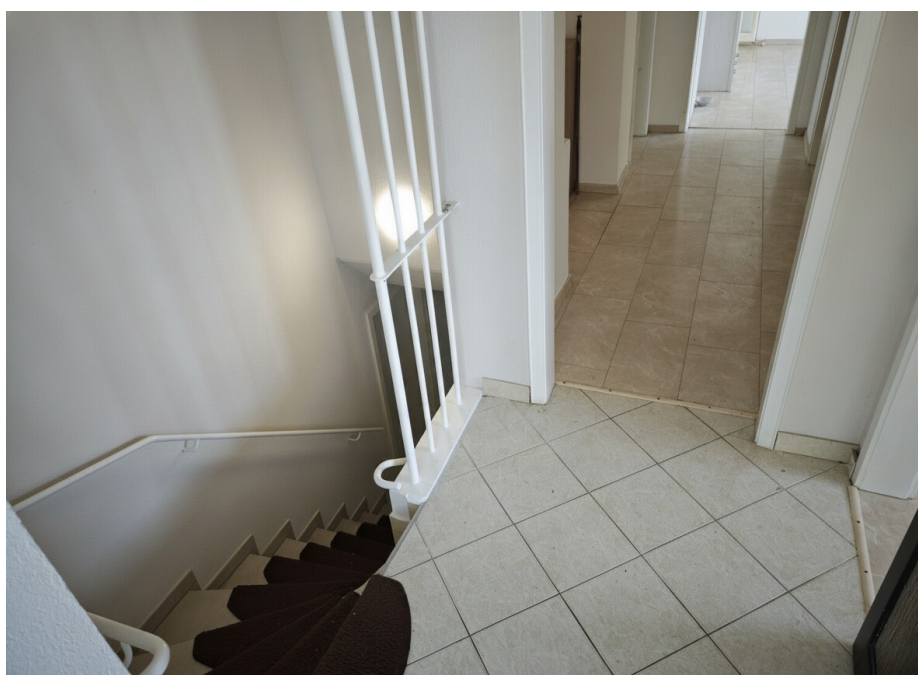
Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter

## Die Immobilie



Bspiegel, nicht maßstäblich

**Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter**

## **Ein erster Eindruck**

### **Wohnen mit Platz, Komfort und Potenzial**

**Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961 vereint den Charme eines klassischen Wohnhauses mit zeitgemäßen Modernisierungen und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und ein attraktives Grundstück legen.**

**Viele Details machen dieses Objekt besonders und ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten für ein bis zwei Familien. Das große Grundstück mit zahlreichen Terrassen und Sitzmöglichkeiten, dem Warmwintergarten und den zahlreichen Stellplätzen erlauben unterschiedlichste Nutzungsszenarien.**

**Dank der bereits erfolgten Modernisierungen ist ein zeitnahe Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen möglich.**

**Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter**

## **Ausstattung und Details**

Es wurden umfangreiche Modernisierungen in den Jahren 2020 bis 20224 realisiert, die den Wohnwert der Immobilie nachhaltig gesteigert haben.

Hier ein Auszug der umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen:

- Dachneueindeckung mit Tonziegeln 2003
- Bad OG erneuert 2016
- Installation von zwei neuen Einbauküchen (OG 2020, UG 2023)
- Erneuerung der Gastherme 2023
- Maler- und Putzarbeiten innen erneuert
- Anstrich der gedämmten Außenfassade
- Anstrich der Garage, der Garagentore und der Einfahrt
- Veranda und Wintergarten erhielten 2023 einen neuen Außenanstrich
- die Veranda wurde 2023 neu gefliest
- Erneuerung der Sanitärmöbel 2023
- Dämmung der oberen Geschossdecke
- uvm.

Ein besonderes Highlight ist die neu angelegte Terrasse auf der Westseite mit Panoramaausblick. Sie bietet den idealen Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden sowie für gemütliche Sommerabende im eigenen Garten.

Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Möglichkeiten

Das ca. 960 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Spielbereich für Kinder, Nutzgarten, Freizeitfläche oder individuelle Gartenideen – hier finden Sie ausreichend Raum zur Verwirklichung Ihrer Wünsche.

Der Garten schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet viel Privatsphäre. Mehrere Terrassen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und machen den Außenbereich flexibel nutzbar.

**Solide Ausstattung und gepflegter Zustand**

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie einen soliden Ausstattungsstandard.

**Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Salzgitter-Bad, dem historischen und kulturellen Zentrum der Stadt Salzgitter. Der traditionsreiche Stadtteil zeichnet sich durch seine charmante Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern, eine gewachsene Infrastruktur sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Als staatlich anerkannter Ort mit Solekurbetrieb verbindet Salzgitter-Bad historische Atmosphäre mit modernem Wohnkomfort.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Die attraktive Innenstadt lädt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und kulturellen Einrichtungen zum Verweilen ein.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Rosengarten mit Gradierpavillon, das Thermalsolbad, zahlreiche Wander- und Radwege im Salzgitter-Höhenzug sowie der Skulpturenweg bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Naturfreunde genießen zudem die reizvolle Lage am nördlichen Harzvorland.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Bundesstraßen B6 und B248 sowie die nahegelegenen Autobahnen A39 und A7 sind die Städte Braunschweig, Wolfsburg, Hildesheim und Hannover schnell erreichbar. Auch der Bahnhof Salzgitter-Bad gewährleistet eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Insgesamt bietet Salzgitter-Bad eine gelungene Kombination aus historischem Flair, naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Objektnummer: 26443016 - 38259 Salzgitter**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

**E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**