

Salzgitter

Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum

Objektnummer: 26443037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 401 m²

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

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

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Auf einen Blick

Objektnummer	26443037
Wohnfläche	ca. 214 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1863
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 107 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	285.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1863

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



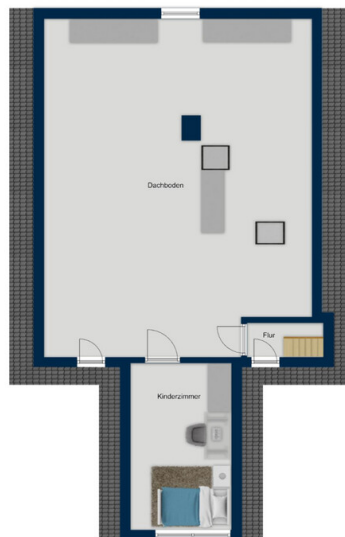
Repräsentativ, nicht maßstäblich



Repräsentativ, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Bspiegel, nicht ausstellbar

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus verbindet historisches Flair mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und befindet sich in zentraler Lage im Ortszentrum.

Auf einem ca. 401 m² großen Grundstück stehen Ihnen insgesamt rund 214 m² Wohn- und Nutzfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Das ursprünglich 1863 errichtete Gebäude, das 1950 erweitert und 2003 zuletzt modernisiert wurde, überzeugt mit seiner charaktervollen historischen Fassade und seinem besonderen Ambiente.

Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, eine Nutzung als reine Wohnimmobilie oder eine teilweise bzw. vollständige Vermietung.

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Ausstattung und Details

Vielseitige Gewerbefläche im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit mit großflächigen, gut sichtbaren Schaufenstern, die eine attraktive Präsentation und eine hohe Wahrnehmung im Ortszentrum ermöglichen.

Die offene Verkaufs- bzw. Nutzfläche mit raumhohen Regalen und hellen Holzböden vermittelt ein freundliches und einladendes Ambiente.

Separate, großzügig belichtete Räume bieten ideale Voraussetzungen für Beratungen, Behandlungen oder persönliche Kundentermine.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weiteren Büroraum mit flexibel nutzbaren Arbeitsbereichen und einer gemütlichen Besprechungsecke.

Dank der vorhandenen zwei Hauszugänge lässt sich die Immobilie besonders flexibel organisieren und bei Bedarf auch in unterschiedliche Nutzungsbereiche bzw. zwei Einheiten aufteilen.

Denkbare gewerbliche Nutzungen sind beispielsweise:

Optiker · Hörgeräteakustiker · Versicherungsbüro · Immobilienbüro · Pflegedienst · Physiotherapie · Fußpflege · Praxis oder Büro

Direkt am Haus stehen zwei Garagen sowie drei weitere Stellplätze zur Verfügung. Damit ist auch die Parksituation für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner komfortabel gelöst.

Großzügiger Wohnbereich im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet einen behaglichen privaten Wohnbereich mit viel Platz für individuelle Wohnideen. Mittelpunkt ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterflächen und stilvolle Holzelemente eine helle und wohnliche Atmosphäre schafft.

Die funktional ausgestattete Einbauküche mit integrierter Sitzgelegenheit bietet einen angenehmen Mittelpunkt für den Familienalltag. Drei Schlafzimmer stehen für die private Nutzung zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne sowie separaten Wasch- und WC-Bereichen und bietet damit einen hohen Komfort im Alltag. Weitere Räume können flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder Bibliothek genutzt werden. Durch die vorhandene Raumaufteilung ist zudem grundsätzlich eine Trennung in zwei separate Einheiten denkbar und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Eigennutzung, Teilvermietung oder eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe.

Grüner Innenhof mit besonderem Charme

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der geschützte und begrünte Innenhof. Ein überdachter Sitzbereich lädt hier zum Verweilen und Entspannen ein. Gleichzeitig bietet der Innenhof ausreichend Platz für Pflanzen, Fahrräder, Gartengeräte oder gesellige Stunden

im Freien.

Die vorhandenen Nebengebäude schaffen zusätzliche praktische Abstellmöglichkeiten und ergänzen das vielseitige Raumangebot der Immobilie.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Eigennutzung mit zusätzlicher Gewerbeinheit, Mehrgenerationenkonzept, teilweise Vermietung oder vollständige Vermietung – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, die vorhandenen Flächen individuell zu nutzen.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem besonderen Charakter, der zentralen Lage und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Alles zum Standort

Zentral wohnen, kurze Wege und eine hervorragende regionale Anbindung: Salzgitter-Thiede zählt mit rund 11.000 Einwohnern zu den größten Stadtteilen Salzgitters und überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur und die attraktive Lage zwischen Braunschweig, Wolfenbüttel und Salzgitter. Der Stadtteil liegt nur wenige Kilometer südwestlich von Braunschweig und bietet damit eine ideale Kombination aus wohnlicher Atmosphäre und urbaner Erreichbarkeit.

Die Ortsmitte von Thiede bietet eine gute Versorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungen sind gut erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und machen den Standort insbesondere für Familien attraktiv.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene A 39 sowie die weiteren regionalen Verkehrsachsen sind Braunschweig, Wolfenbüttel und die übrigen Stadtteile Salzgitters schnell erreichbar. Die Bundesstraße B 248 führt durch Thiede und stellt eine direkte Verbindung in Richtung Braunschweig und Salzgitter her.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Neben mehreren Busverbindungen verfügt Thiede über einen eigenen Bahnhof mit Regionalbahnanschluss, über den unter anderem Braunschweig und weitere Ziele der Region erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung bietet das Umfeld zahlreiche Möglichkeiten. Neben verschiedenen Vereinen und Sportangeboten laden die Grün- und Landschaftsräume rund um Thiede zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den größeren Freizeit-, Kultur- und Einkaufsangeboten in Braunschweig, Wolfenbüttel und Salzgitter.

Die Ortsmitte von Salzgitter-Thiede verbindet damit eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die wichtigen Zentren der Region – ein attraktiver Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26443037 - 38239 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com