

Salzgitter

Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum

Property ID: 26443037



PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 214 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 401 m²

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

At a glance

Property ID	26443037
Living Space	ca. 214 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1863
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 107 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	285.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1863

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



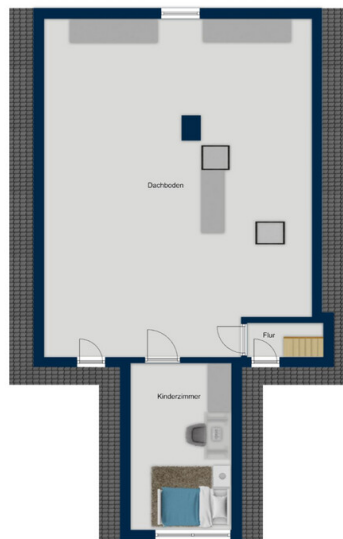
Repräsentation, nicht maßstabstreu



Repräsentation, nicht maßstabstreu

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

The property



Bspiegel, nicht ausstellbar

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

A first impression

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.

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

Details of amenities

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.

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

All about the location

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.

Property ID: 26443037 - 38239 Salzgitter

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com