

Salzgitter / Lebenstedt

## Renovierte Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

*Número de propiedad: 25443020*



**PRECIO DE COMPRA: 95.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 94 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## De un vistazo

Número de propiedad	25443020
Superficie habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1960

Precio de compra	95.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

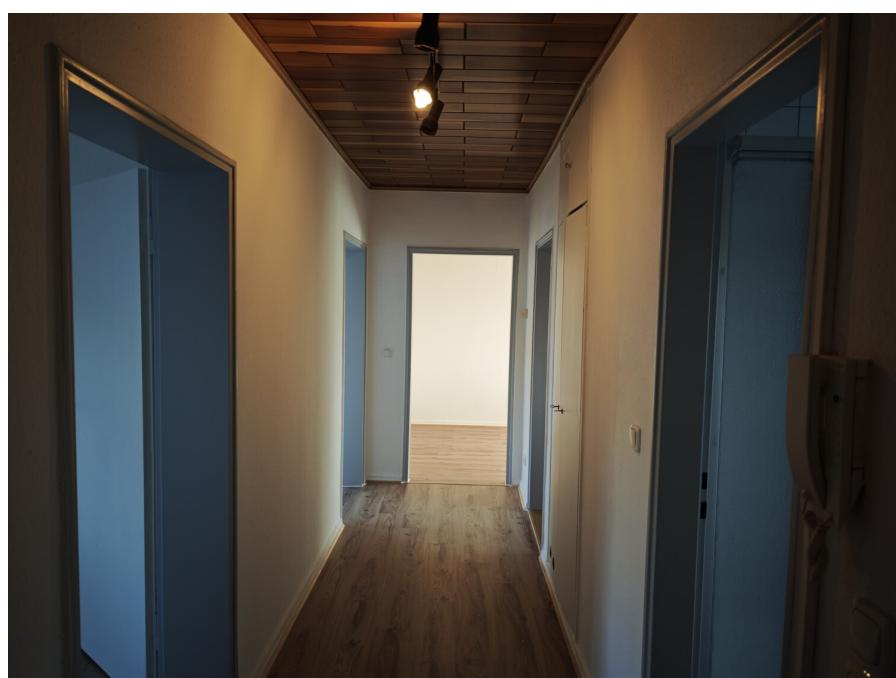
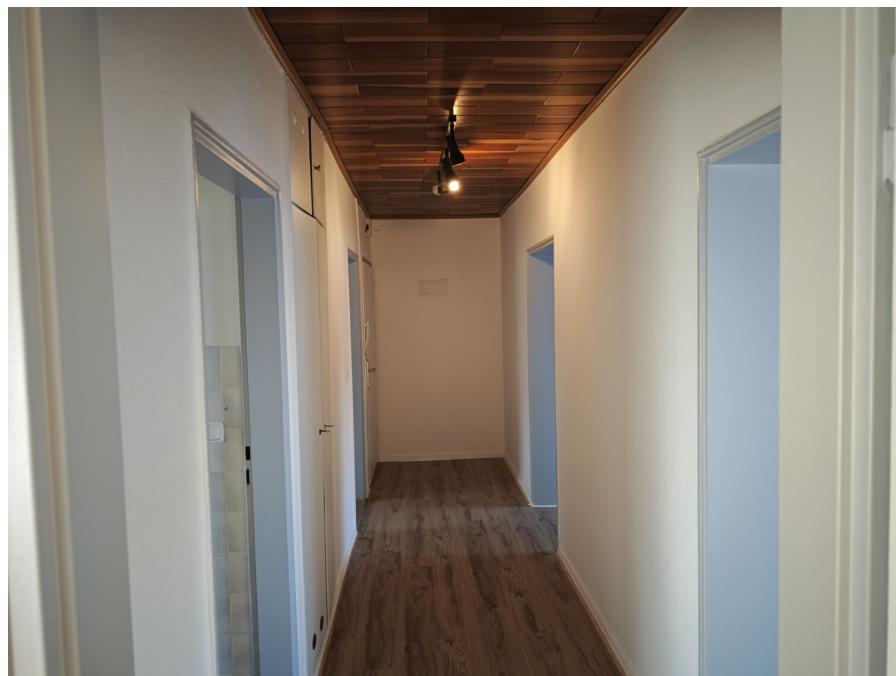
Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	96.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.03.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



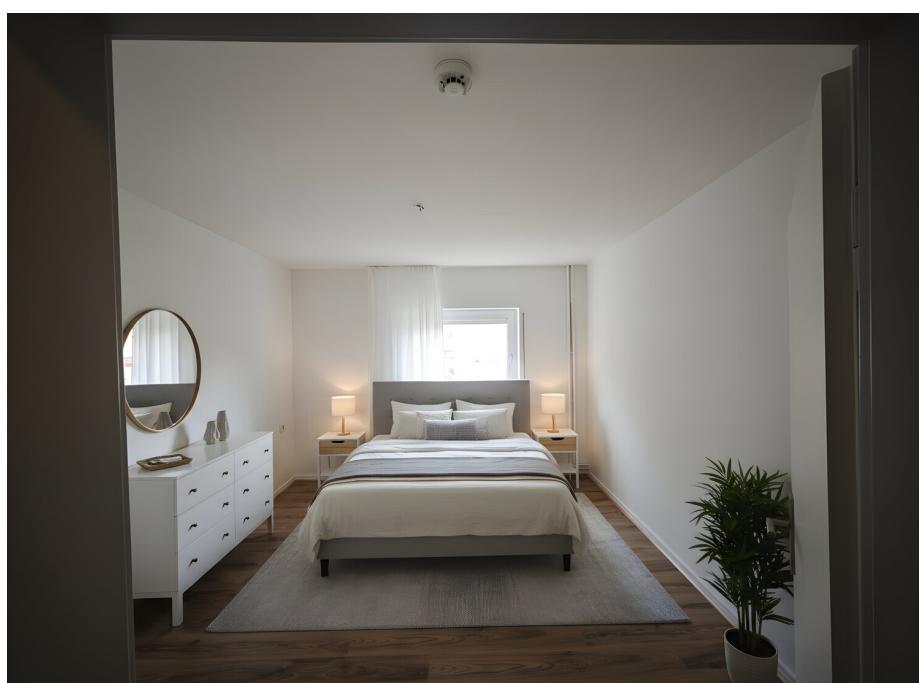
Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



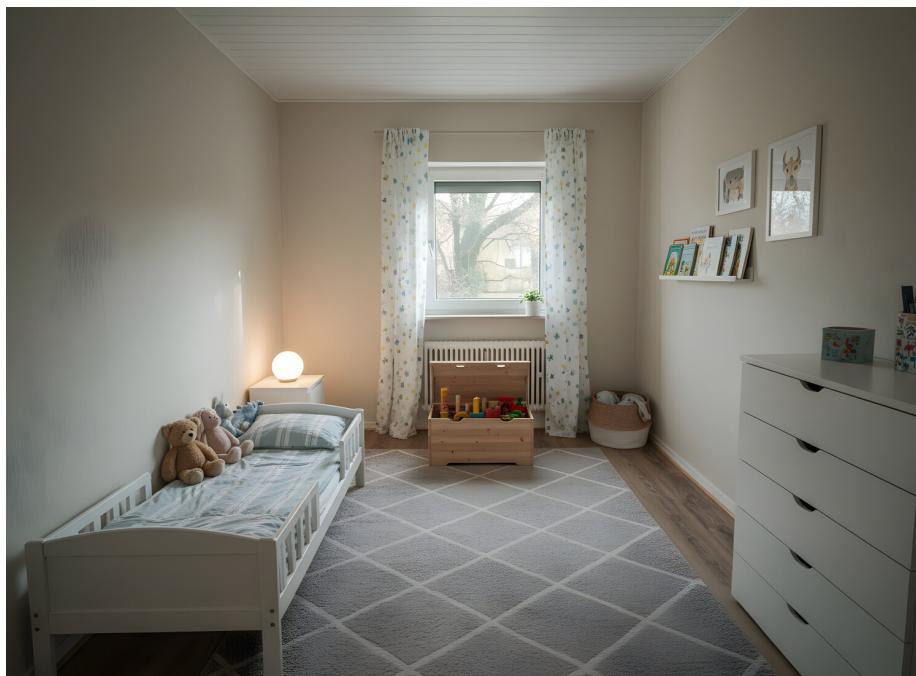
Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Una primera impresión

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage eines gut unterhaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup>, idealer Raumaufteilung auf drei flexibel nutzbare Räume, sowie einem neuwertigen Balkon.

Praktische und nicht alltägliche Ausstattungsmerkmale wie der private Kellerraum, der großzügige Trockenboden und ein Fahrradkeller erhöhen den Nutzwert der Wohnung nachhaltig.

Die fortlaufend durchgeführten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen(Fenster, Dämmung, Balkon, Glasfaseranschluß) sowie die erst im Jahr 2025 durchgeführte Modernisierung im Innenberereich – darunter neue Bodenbeläge, Sanitärmöbel, Innentüren und frische Malerarbeiten – verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes, einladendes Ambiente.

Die Lage in einem angenehm strukturierten Wohngebiet bietet eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Detalles de los servicios

Die vorhandene Einbauküche ist funktional geschnitten und bereits im Kaufpreis inkludiert. Das modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich in einem frischen Design und ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – ideal für den täglichen Komfort.

Der zentral gelegen Flur und die drei Zimmer sind erst in 2025 einheitlich mit einem pflegeleichten und modernen Vinylboden ausgelegt worden.

Zwei angenehm ruhige Schlafzimmer runden das Raumangebot ab. Sie eignen sich hervorragend als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Große Fenster in allen Wohnräumen sorgen für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Sämtliche Materialien sind stimmig gewählt und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Beheizt wird die Wohnung über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung. Durch die gute Dämmung der Fassade und die erneuerten Fenster sind die Nebenkosten als gering zu bezeichnen, was durch die gute Einstufung im Energieausweis bestätigt wird.

Das anteilig zur Wohnung gehörende Grundstücksfläche umfasst ca. 94 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen.

Die Ausstattung umfasst darüber hinaus: eine Gegensprechanlage, einen eigenen Briefkasten, einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich genutzten Trockenboden und Fahrradkeller.

Der erneuerte Balkon verfügt über einem Windschutz und einem Pflanzkasten.

Diese Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernen Wohnkomfort, eine gepflegte Ausstattung und eine gute Infrastruktur legen. Dank des hervorragenden Zustands besteht nur minimaler Aufwand für den Einzug. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenso direkt am Haus wie eine öffentliche Ladesäule für Elektrofahrzeuge.

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Todo sobre la ubicación

Die Eigentumswohnung befindet sich in bevorzugter Lage von Salzgitter-Lebenstedt, einem der lebendigsten und zugleich wirtschaftlich stärksten Stadtteile der Region. Lebenstedt bildet das urbane Zentrum Salzungitters und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindungen sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Der Stadtteil bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, vielseitige Fachgeschäfte und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot. Das beliebte CityCarree sowie zahlreiche Dienstleister liegen nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgungseinrichtungen und Apotheken sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden und sorgen für ein komfortables, alltagsnahes Wohnumfeld.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Salzgittersee, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt. Weitläufige Spazierwege, Badebereiche, Sportmöglichkeiten und Grünflächen bieten Bewohnern eine perfekte Mischung aus Freizeit, Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür – ein Standortvorteil, der sowohl Selbstnutzer als auch potenzielle Mieter anspricht.

Die verkehrstechnische Anbindung ist exzellent: Über die A39, die B6 und B248 bestehen schnelle Verbindungen nach Braunschweig, Wolfsburg und in die gesamte Region. Der öffentliche Nahverkehr mit gut ausgebauten Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof Lebenstedt ermöglicht zudem eine flexible Mobilität ohne Auto.

Dank der Kombination aus zentraler Lage, starkem infrastrukturellem Umfeld und stabiler Nachfrage am Mietmarkt eignet sich die Wohnung hervorragend sowohl für die Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 96.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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