

Salzgitter

Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum

Número de propiedad: 26443037



**PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 214 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m²**

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

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

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

De un vistazo

Número de propiedad	26443037
Superficie habitable	ca. 214 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1863
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	319.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 107 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.07.2036
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	285.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1863

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



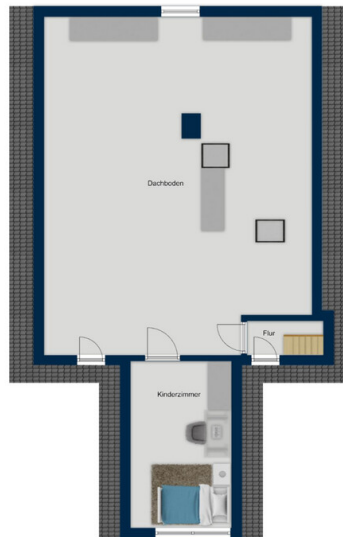
Repräsentation, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstäblich

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

La propiedad



Byzanzplan, nicht maßstäblich

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26443037 - 38239 Salzgitter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com