

Salzgitter / Lichtenberg

# Repräsentatives Herrenhaus mit Parkanlage

CODE DU BIEN: 25443017

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 886,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.598 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25443017
Surface habitable	ca. 886,4 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	24
Chambres à coucher	10
Salles de bains	8
Année de construction	1853
Place de stationnement	8 x surface libre, 6 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

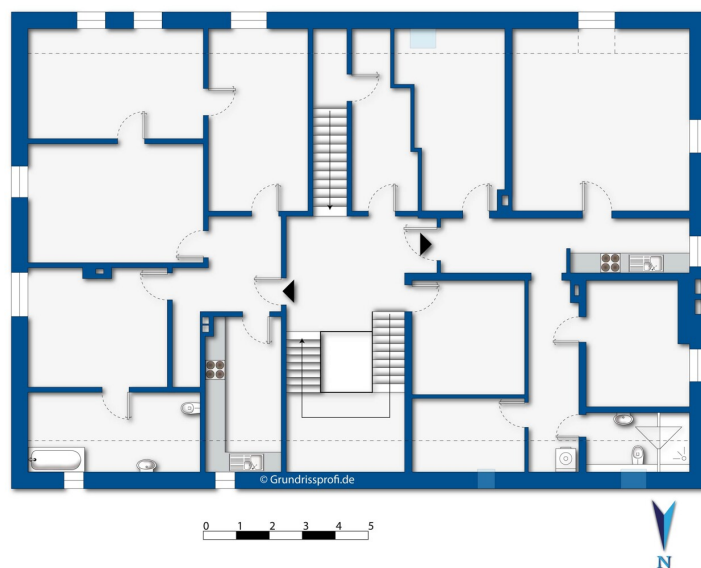
## La propriété



© Grundrissprof.de

CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## **Une première impression**

**Historisches Herrenhaus mit weitläufigem Parkgrundstück und vielseitigem Nutzungspotenzial**

**Lassen Sie sich von diesem Ensemble beeindrucken:**

**Das großzügig dimensioniertes Herrenhaus aus dem Jahr 1853 ist mittig auf einem Parkgrundstück platziert, erreichbar über eine Zufahrt mit historischer Pflasterung und zu großen Teilen umringt von einer historischen Mauer.**

**Die großzügig angelegte Parkanlage verfügt über wertvollen Baumbestand. Dazu gehören Rotbuchen, Platanen und Linden.**

**Die Wohnfläche von 866 m<sup>2</sup> teilt sich auf 8 Wohnungen auf. Das Objekt ist vollvermietet. Es bieten sich vielfältige Nutzungsszenarien für Selbstnutzer, Kapitalanleger, Unternehmer und Künstler.**

**Das Grundstück von insgesamt 8598 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:**

**Bauland Gebäude: 4098 m<sup>2</sup>, Park 3000 m<sup>2</sup>, Baulandreserve 1500 m<sup>2</sup> (für z.B. drei Einfamilienhäuser).**

**Sollte Ihre geplante Nutzung in den bestehenden Räumlichkeiten noch nicht vollständig abgedeckt werden können, bietet die Baulandreserve weitere Gestaltungsoptionen.**

**Die Zielgruppe dieses Anwesens ist vielseitig: Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenprojekt oder Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – dieses Herrenhaus bietet eine außergewöhnliche Grundlage für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.**

**Zusammenfassend überzeugt diese Immobilie durch ihre historische Ausstrahlung, die großzügige Wohnfläche, die Vielzahl an Zimmern sowie das außergewöhnlich große Grundstück. Die Kombination aus solider Bausubstanz und kontinuierlichen Modernisierungen eröffnet langfristige Perspektiven.**

**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## Détails des commodités

Willkommen in einer außergewöhnlichen Immobilie mit Geschichte: Dieses repräsentative Herrenhaus aus dem Jahr 1853 vereint historischen Charme mit großzügigen Raumverhältnissen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 886,4 m<sup>2</sup> sowie einem ca. 8.598 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein Anwesen, das sowohl Eigennutzern als auch Investoren zahlreiche Perspektiven bietet. Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem guten baulichen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2018 teilweise modernisiert.

In diesem Zuge wurden unter anderem Maler- und Fußbodenarbeiten durchgeführt. Darüber hinaus wurde 2022 das Brenner-Heizungssystem erneuert. Die zentrale, regelmäßig gewartete Heizungsanlage gewährleistet eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Die Wohnungen sind aufgrund der zahlreichen Fenster hell und großzügig geschnitten. Überall finden sich tolle Stilelemente, wie z.B. eine Holzwandverkleidung, hohe Decken (im EG des Haupthauses bis 3,8m), ein Kamin oder Parkettböden. Der großzügige Abstand zu den umliegenden Gebäuden sorgt für viel Lebensraum.

Der Keller ist für das Baujahr in einem guten Zustand und mit einer Preußischen Kappendecke ausgeführt. Im Keller wird auch dem Dachboden befinden sich zahlreiche Abstellmöglichkeiten.

Die Ausstattungsqualität ist als solide und funktional einzustufen und bildet eine ideale Basis für individuelle Gestaltungswünsche.

**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## Tout sur l'emplacement

Salzgitter-Lichtenberg ist ein etablierter und nachgefragter Stadtteil im Süden der Stadt Salzgitter und zeichnet sich durch eine stabile Wohnstruktur sowie eine kontinuierliche Mietnachfrage aus. Die Lage profitiert von einer ausgewogenen Mischung aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und einer guten Anbindung an die regionalen Wirtschaftsstandorte.

Der Stadtteil ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern, was ihn besonders für langfristig orientierte Investoren interessant macht. Die naturnahe Umgebung mit hohem Freizeitwert trägt zu einer soliden Vermietbarkeit und geringen Fluktuation bei. Der naheliegende Salzgittersee lädt besonders zu wassersportlichen Aktivitäten oder einfach nur zur Erholung ein.

Die infrastrukturelle Anbindung ist vorteilhaft: Über die B6 und A39 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hannover, Braunschweig, Wolfenbüttel und Hildesheim. Zudem ist der Stadtteil an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, wodurch auch Berufspendler zuverlässig bedient werden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich im Stadtteil oder in den angrenzenden Ortsteilen und sichern die nachhaltige Wohnattraktivität. Die Nähe zu Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten im Salzgitter-Raum unterstützt eine dauerhaft stabile Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Insgesamt bietet Salzgitter-Lichtenberg eine solide Mikrolage mit gutem Chancen-Risiko-Profil, geeignet für Investoren mit Fokus auf Bestandsimmobilien, nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

**CODE DU BIEN: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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