

Salzgitter

# Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum

**CODE DU BIEN: 26443037**



**PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 214 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 401 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

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

**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26443037</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 214 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>7</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1863</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>3 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>319.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2003</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 107 m<sup>2</sup></b>                                                     |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Bloc-cuisine</b>                                                    |

**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 26.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Combustible liquide  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 285.70 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1863                   |

CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété





CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété





CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété



CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété





CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété





CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété



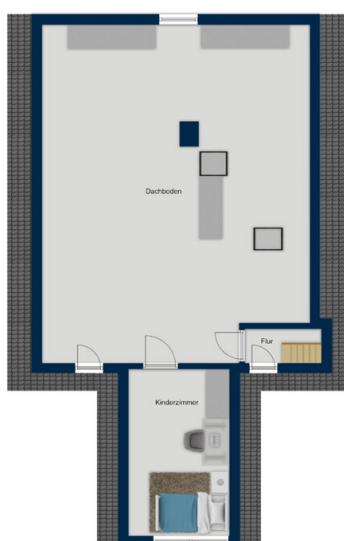
Repräsentation, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter

## La propriété



Begrenzungen, nicht maßstäblich

**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## Une première impression

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

Auf einem ca. 401 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen Ihnen insgesamt rund 214 m<sup>2</sup> 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.



**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## Détails des commodités

### **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.**

**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26443037 - 38239 Salzgitter**

## 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)**