

Salzgitter

## Individuelles Einfamilienhaus in guter Lage von Salzgitter-Bad

**Codice oggetto: 25443024**



**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25443024	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 103 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1926	Superficie linda	ca. 38 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Consumo finale di energia	69.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



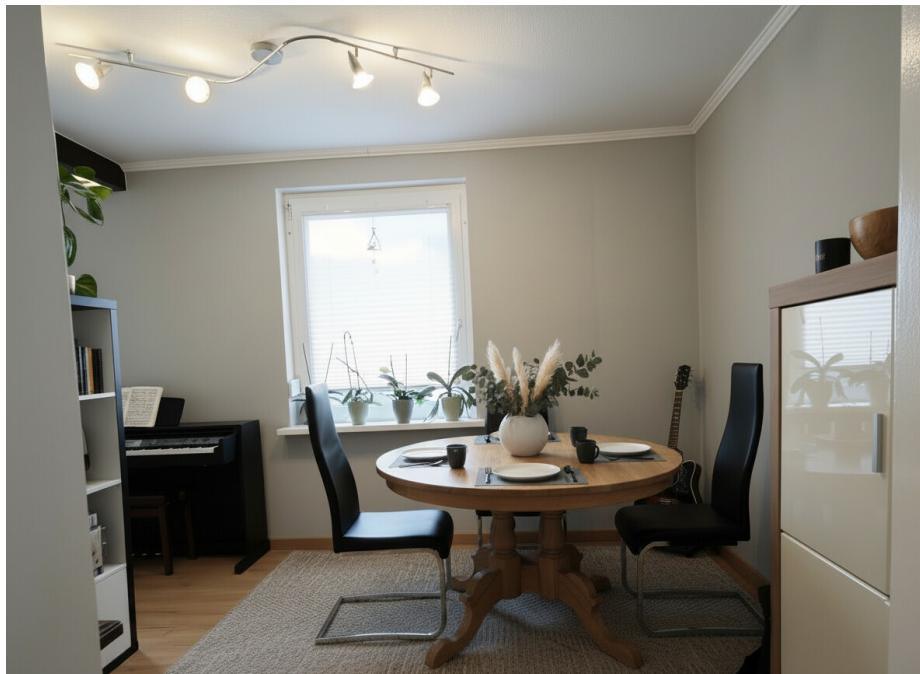
Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



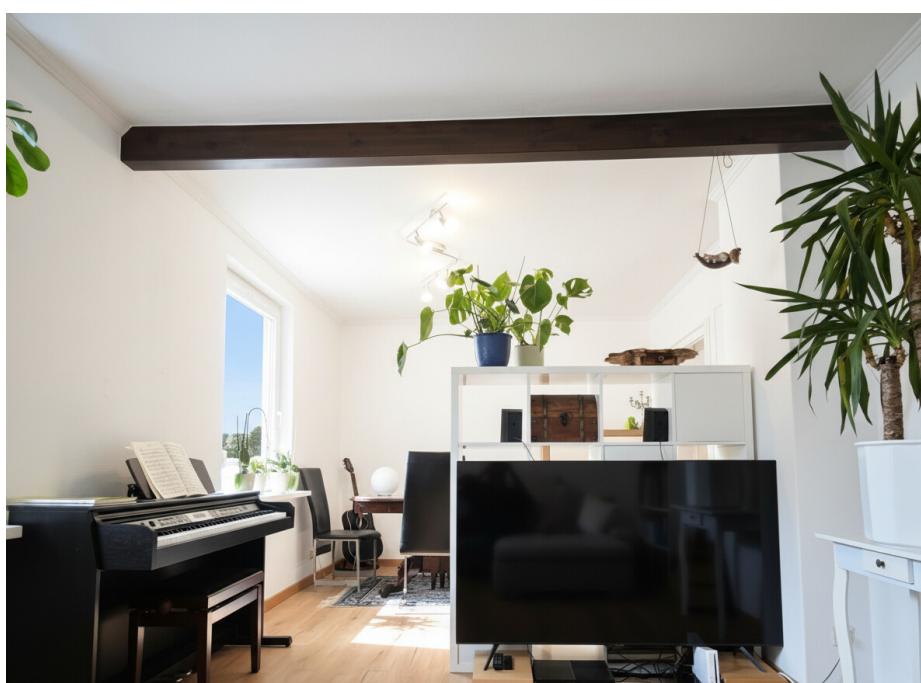
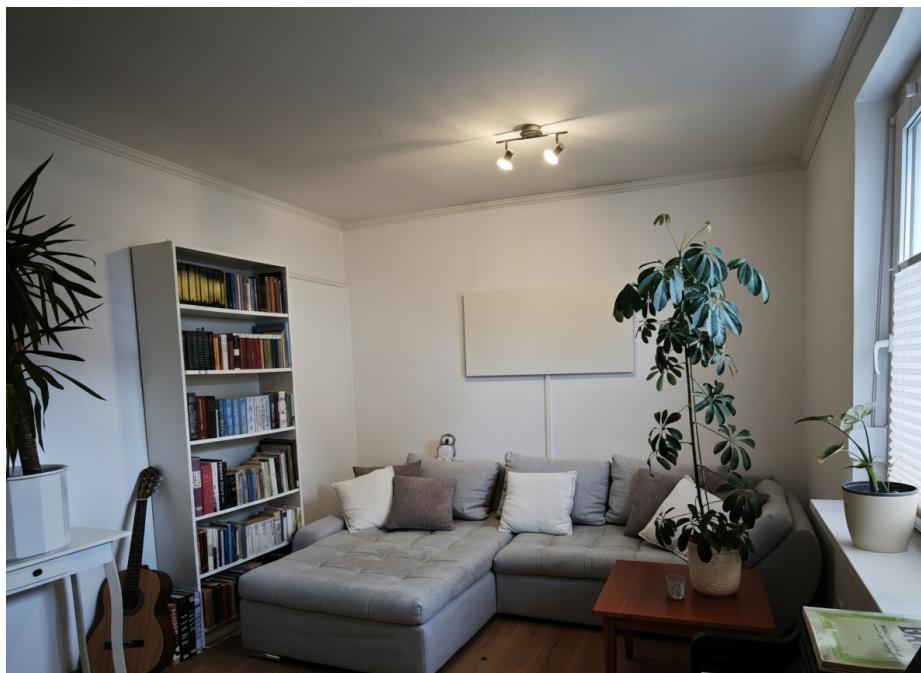
Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



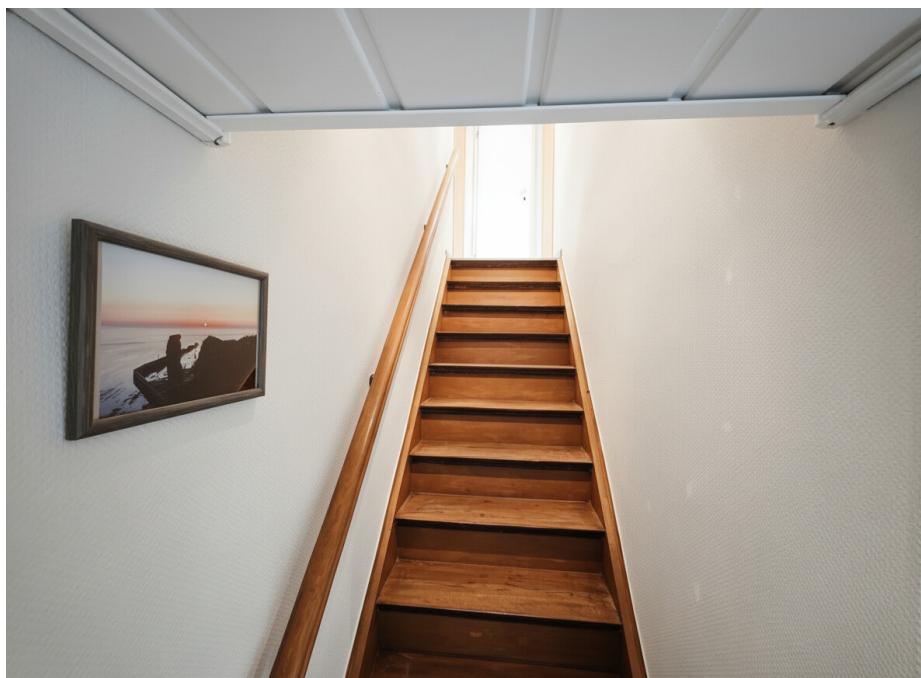
Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



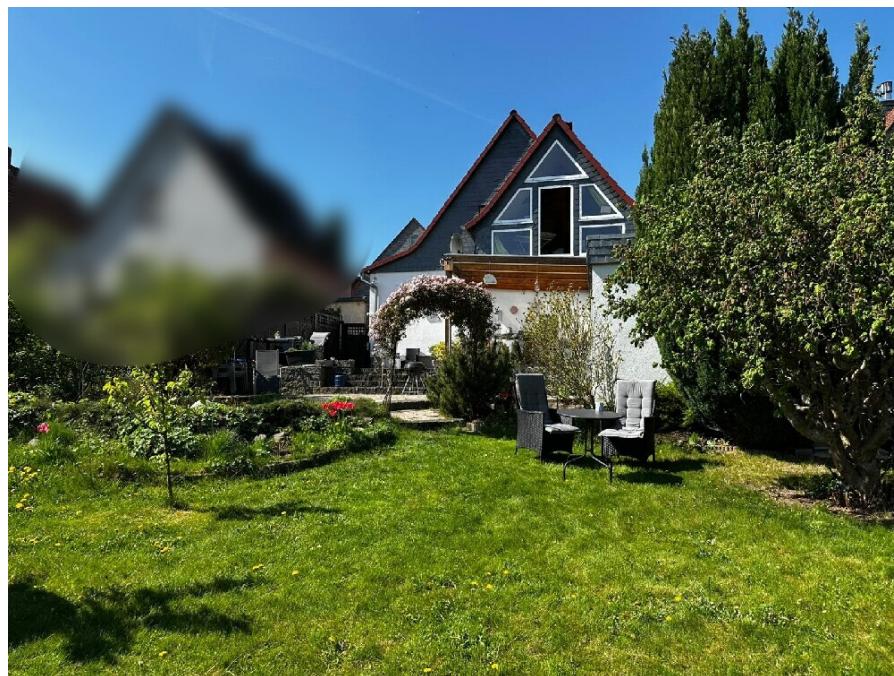
Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## La proprietà



**Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1926 verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. In einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet gelegen, bietet es auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause für Paare oder Familien.

Das etwa 500 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit einer hochwertig angelegten Gartenanlage inklusive Teich.

Aufgrund der umfassend durchgeföhrten, energetischen Verbesserungen kann bei diesem Objekt ein Verbrauchsenergieausweis zum Einsatz kommen.

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Dettagli dei servizi

### Technik & Ausstattung

Das Haus wird über moderne Infrarotheizungen beheizt, die effizientes und komfortables Heizen ermöglichen. Die modern ausgeführten Ausstattungsdetails tragen zu einem gepflegten Gesamtbild und einer funktionalen Raumnutzung bei. Außenrollos sorgen zudem für Sonnenschutz, Energieeffizienz und Privatsphäre.

### Außenbereich & Stellplätze

Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zwei Außenstellplätze sowie eine Garage stehen zur Verfügung – ideal für mehrere Fahrzeuge. Die große, teilweise überdachter Terrasse mit ca. 45qm Fläche lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Der Zugang zum Haus und die Außenflächen sind praktisch gestaltet und erleichtern den Alltag.

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Tutto sulla posizione

Salzgitter-Bad ist der traditionsreiche und zugleich lebendige Süden der Stadt Salzgitter. Der Stadtteil überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischer Atmosphäre, naturnahen Wohnlagen und moderner Infrastruktur. Mit seinem charmanten Ortskern, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem hohen Freizeitwert zählt Salzgitter-Bad zu den beliebtesten Wohnlagen der Region.

### Zentrale und gute Anbindung

Dank der gut ausgebauten Verkehrswege sind sowohl das Zentrum von Salzgitter als auch die umliegenden Städte wie Braunschweig, Hildesheim und Goslar schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bundesstraßen B6 und B248 schaffen zudem eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

### Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

Im fußläufig oder schnell erreichbaren Ortskern finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Fachgeschäfte sowie Dienstleister aller Art. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte, Gastronomie und gemütliche Cafés.

### Familienfreundliches Umfeld

Salzgitter-Bad bietet ein sehr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot: mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtteil. Zahlreiche Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen sorgen für ein attraktives Umfeld für Familien.

### Hoher Freizeit- und Erholungswert

Die Umgebung ist geprägt von weiten Grünflächen, Wiesen und Wäldern. Besonders beliebt sind die schöne Altstadt, das Thermalbad, der Kurpark sowie der Salzgitter-Höhenzug. Sie laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein und bilden einen idealen Ausgleich zum Alltag.

### Lebendige Nachbarschaft

Der Stadtteil zeichnet sich durch ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Traditionelle Feste, kulturelle Veranstaltungen und Vereine stärken das Gemeinschaftsgefühl und machen Salzgitter-Bad zu einem Ort mit hoher Lebensqualität.

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 69.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25443024 - 38259 Salzgitter

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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