

Salzgitter / Lichtenberg

# Repräsentatives Herrenhaus mit Parkanlage

Número da propriedade: 25443017

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 886,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 24 • ÁREA DO TERRENO: 8.598 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## Numa vista geral

|                        |  |
|------------------------|--|
| Número da propriedade  | 25443017   |
| Área                   | ca. 886,4 m <sup>2</sup>                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 24   |
| Quartos                | 10   |
| Casas de banho         | 8  |
| Ano de construção      | 1853   |
| Tipo de estacionamento | 8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 6 x Garagem |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 995.000 EUR   |
| Natureza                    | Morada multifamiliar  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2018  |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 200 m <sup>2</sup>  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                 |

Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Legally not required |
|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Aquecimento             | Gás                 |                        |                      |

Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



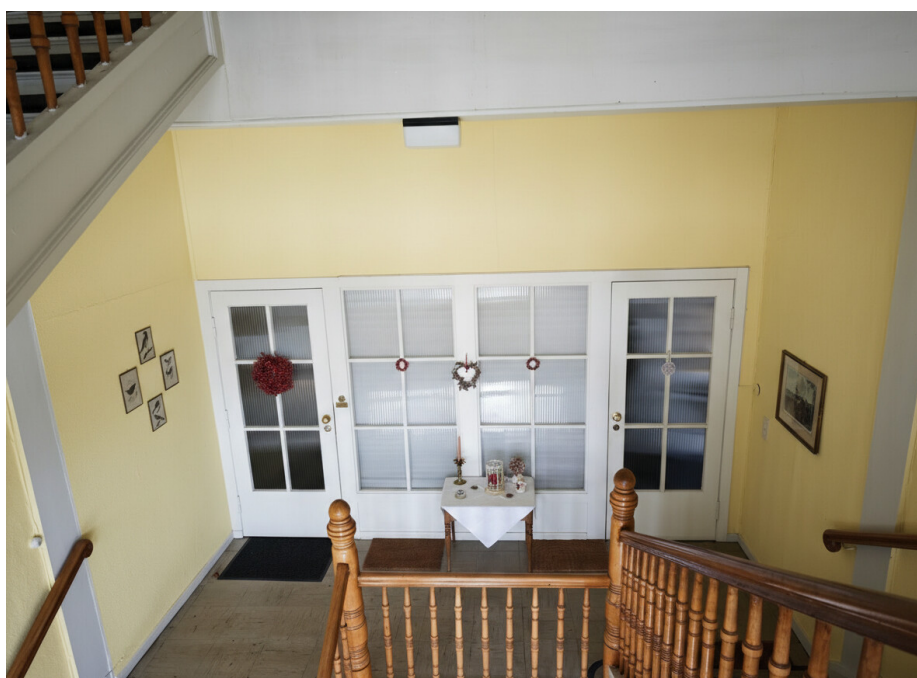
Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



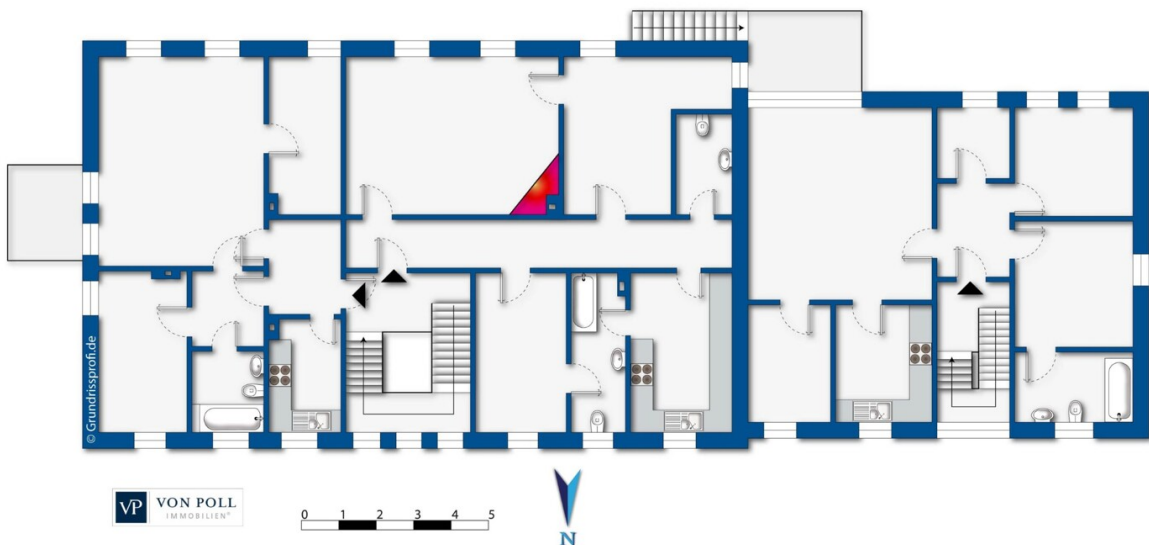
Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg

## O imóvel



**Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## Uma primeira impressão

**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.**

**Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## **Detalhes do equipamento**

**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.**

**Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25443017 - 38228 Salzgitter / Lichtenberg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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