

Salzgitter / Lebenstedt

# Renovierte Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

Número da propriedade: 25443020



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

PREÇO DE COMPRA: 89.000 EUR • ÁREA: ca. 66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 94 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt**

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

Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25443020
Área	ca. 66 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1960

Preço de compra	89.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	96.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.03.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

## O imóvel



**Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage eines gut unterhaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup>, idealer Raumaufteilung auf drei flexibel nutzbare Räume, sowie einem neuwertigen Balkon.

Praktische und nicht alltägliche Ausstattungsmerkmale wie der private Kellerraum, der großzügige Trockenboden und ein Fahrradkeller erhöhen den Nutzwert der Wohnung nachhaltig.

Die fortlaufend durchgeführten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Fenster, Dämmung, Balkon, Glasfaseranschluß) sowie die erst im Jahr 2025 durchgeführte Modernisierung im Innenbereich – darunter neue Bodenbeläge, Sanitärmöbel, Innentüren und frische Malerarbeiten – verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes, einladendes Ambiente.

Die Lage in einem angenehm strukturierten Wohngebiet bietet eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

**Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt**

## **Detalhes do equipamento**

Die vorhandene Einbauküche ist funktional geschnitten und bereits im Kaufpreis inkludiert. Das modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich in einem frischen Design und ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – ideal für den täglichen Komfort.

Der zentral gelegen Flur und die drei Zimmer sind erst in 2025 einheitlich mit einem pflegeleichten und modernen Vinylboden ausgelegt worden.

Zwei angenehm ruhige Schlafzimmer runden das Raumangebot ab. Sie eignen sich hervorragend als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Große Fenster in allen Wohnräumen sorgen für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Sämtliche Materialien sind stimmig gewählt und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Beheizt wird die Wohnung über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung. Durch die gute Dämmung der Fassade und die erneuerten Fenster sind die Nebenkosten als gering zu bezeichnen, was durch die gute Einstufung im Energieausweis bestätigt wird.

Das anteilig zur Wohnung gehörende Grundstücksfläche umfasst ca. 94 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen.

Die Ausstattung umfasst darüber hinaus: eine Gegensprechanlage, einen eigenen Briefkasten, einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich genutzten Trockenboden und Fahrradkeller.

Der erneuerte Balkon verfügt über einem Windschutz und einem Pflanzkasten.

Diese Immobilie ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernen Wohnkomfort, eine gepflegte Ausstattung und eine gute Infrastruktur legen. Dank des hervorragenden Zustands besteht nur minimaler Aufwand für den Einzug. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenso direkt am Haus wie eine öffentliche Ladesäule für Elektrofahrzeuge.

**Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt**

## **Tudo sobre a localização**

Die Eigentumswohnung befindet sich in bevorzugter Lage von Salzgitter-Lebenstedt, einem der lebendigsten und zugleich wirtschaftlich stärksten Stadtteile der Region. Lebenstedt bildet das urbane Zentrum Salzgitters und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindungen sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität – ideale Voraussetzungen für Selbstnutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Der Stadtteil bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, vielseitige Fachgeschäfte und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot. Das beliebte CityCarree sowie zahlreiche Dienstleister liegen nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgungseinrichtungen und Apotheken sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden und sorgen für ein komfortables, alltagsnahes Wohnumfeld.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Salzgittersee, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt. Weitläufige Spazierwege, Badebereiche, Sportmöglichkeiten und Grünflächen bieten Bewohnern eine perfekte Mischung aus Freizeit, Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür – ein Standortvorteil, der sowohl Selbstnutzer als auch potenzielle Mieter anspricht.

Die verkehrstechnische Anbindung ist exzellent: Über die A39, die B6 und B248 bestehen schnelle Verbindungen nach Braunschweig, Wolfsburg und in die gesamte Region. Der öffentliche Nahverkehr mit gut ausgebauten Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof Lebenstedt ermöglicht zudem eine flexible Mobilität ohne Auto.

Dank der Kombination aus zentraler Lage, starkem infrastrukturellem Umfeld und stabiler Nachfrage am Mietmarkt eignet sich die Wohnung hervorragend sowohl für die Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

**Número da propriedade: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt**

## **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)**