Salzgitter / Lebenstedt

Renovierte Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 25443020



KAUFPREIS: 84.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 94 m²

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25443020
Wohnfläche	ca. 66 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	84.900 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	06.03.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie

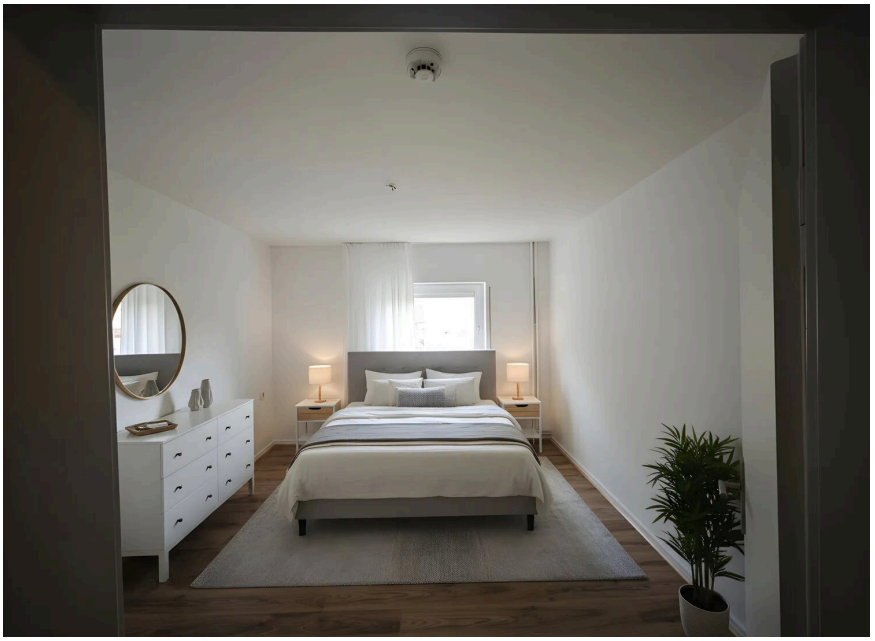




Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in der ersten Etage eines gut unterhaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 66 m², 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 Innenberereich – 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.

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Ausstattung und Details

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 m² 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.

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25443020 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine
Tel.: +49 5171 – 58 63 121
E-Mail: peine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com