Salzgitter

Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum

Objektnummer: 26443037



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 401 m²

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

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

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Auf einen Blick

Objektnummer	26443037
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1863
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 107 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	285.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1863

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie





Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie





Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie





Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie





Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie





Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie





Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN®



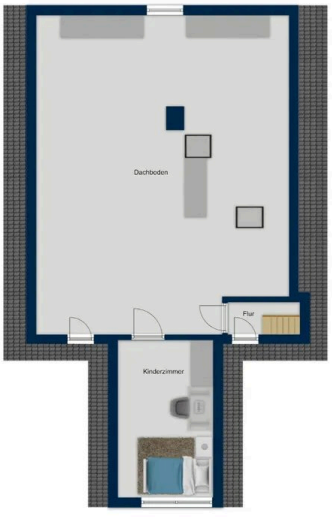
Expressplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Ein erster Eindruck

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

Auf einem ca. 401 m² großen Grundstück stehen Ihnen insgesamt rund 214 m² 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.

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Ausstattung und Details

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 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.
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 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.
Umfangreiche Ausbaureserve Im Dachgeschoß
Aktuell ist im Dachgeschoß nur ein Raum ausgebaut, die restliche Fläche wird als Lager genutzt. Hier könnte aufgrund der Fläche und Höhe eine weitere Wohneinheit entstehen.
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 Gewerbeeinheit, 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.

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26443037 - 38239 Salzgitter

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