Salzgitter / Lebenstedt

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Salzgitter-Lebenstedt

Objektnummer: 26443049



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 814 m² • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 888 m²

Objektnummer: 26443049 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

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

Objektnummer: 26443049 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26443049
Wohnfläche	ca. 814 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	28
Schlafzimmer	12
Badezimmer	8
Baujahr	1890
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26443049 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.06.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26443049 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Ein erster Eindruck

Im Herzen des lebendigen Stadtzentrums von Salzgitter-Lebenstedt präsentiert sich dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus als eine Immobilie mit besonderer Präsenz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und interessantem Entwicklungspotenzial. In dem Objekt befinden sich 2 Gewerbe- und 6 Wohneinheiten.

Auf rund 814 m² Wohnfläche plus zusätzlicher Nutzfläche im Dachgeschoss verteilen sich insgesamt 28 Zimmer auf die insgesamt 8 Einheiten.

Das Fachwerk-Ensemble steht nicht unter Denkmalschutz! Auf dem Grundstück ist jeder Einheit ein Parkplatz zugeordnet.

Bereits die markante Fassade vermittelt den besonderen Charakter dieser Immobilie. Großzügige Raumproportionen, eine solide Bausubstanz und die gewachsene Struktur des Hauses verbinden sich zu einem Gebäude, das sowohl durch seine Größe als auch durch seine zentrale Lage überzeugt.

Im Jahr 2000 wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten begonnen, die bis in das Jahr 2026 fortgeführt wurden.

Das rund 888 m² große Grundstück bietet neben der Gebäudefläche weitere Möglichkeiten für gemeinschaftlich oder individuell nutzbare Außenbereiche. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, mehreren Einheiten und einer zentralen innerstädtischen Lage macht das Objekt insbesondere für Kapitalanleger und Investoren interessant, die Wert auf eine vielseitig nutzbare Immobilie mit weiterem Entwicklungspotenzial legen.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Dienstleistern und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der gewachsenen Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zum innerstädtischen Leben.

Eine zeitnahe Vermietung der fertiggestellten Einheiten ist aufgrund starker Nachfrage zeitnah möglich. Eine netto Kaltmiete von 85.000-95.000 € p.a. sind nach Fertigstellung der letzten Wohneinheiten realisierbar und sorgen für eine attraktive Rendite.

Diese Immobilie verbindet eine beeindruckende Größenordnung mit einer gewachsenen Gebäudestruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits vorhandene Mieterträge, bezugsfertige Einheiten und die Möglichkeit, weitere

Wohnungen zeitnah fertigzustellen, schaffen eine interessante Ausgangsbasis für eine nachhaltige Nutzung und Weiterentwicklung des gesamten Ensembles.

Objektnummer: 26443049 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Ausstattung und Details

Bereits umgesetzte Maßnahmen:
- Dacheindeckung aus dem Jahr 2000
- Erneuerung der Fassade
- Dachstuhl zu 2/3 im Rahmen der Instandhaltung modernisiert
- Ladengeschäft im Erdgeschoss modernisiert und vermietet
- Obergeschoss kernsaniert
- Dachgeschoss komplett neu ausgestattet

Ausstattung:
- Fenster: Kunststoff, doppelt verglast, Velux-Holzdachfenster aus dem Jahr 2000/2002
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Bäder: Neu verfliest, neue Sanitärinstallation
- Balkone/Terrasse: Im 1. OG der Gewerbeeinheit vorhanden mit ca. 50m²

Bedarfsenergieausweise für die Wohn- und Gewerbeeinheiten mit den günstigen Einstufungen B und C liegen vor.
In den letzten 6 Jahren wurden ca. 400.000€ in Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Objektnummer: 26443049 - 38226 Salzgitter / Lebenstedt

Alles zum Standort

Zentrale Lage mit guter Infrastruktur und interessanten Perspektiven für Kapitalanleger

Salzgitter-Lebenstedt bildet das urbane Zentrum der Stadt und ist mit rund 106.000 Einwohnern im Stadtgebiet ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort im südöstlichen Niedersachsen. Als größter Stadtteil Salzgitters verfügt Lebenstedt über eine gewachsene Infrastruktur und eine breite Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus Wohnstandort, Arbeitsplätzen und guter Erreichbarkeit von Bedeutung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und weitere Dienstleistungen sind im Stadtteil gut erreichbar. Die Innenstadt von Lebenstedt wird zudem im Rahmen verschiedener städtebaulicher Maßnahmen weiterentwickelt.
Aktuelle Konzepte der Stadt zielen unter anderem darauf ab, den Einzelhandel zu stärken, die Nutzungsvielfalt zu erhöhen und die Innenstadt langfristig attraktiver zu gestalten.

Auch die Verkehrsanbindung spricht für den Standort. Über die A 39 besteht eine direkte Anbindung an das überregionale Autobahnnetz sowie an die wichtigen Wirtschaftsstandorte Braunschweig, Wolfsburg und Hannover. Über die A 39 sind zudem die A 2 und A 7 gut erreichbar.

Ergänzend verfügt Lebenstedt über einen eigenen Bahnhof mit Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr; die dortige Mobilitätsstation verbindet Bus, Bahn, Fahrrad- und Fußverkehr.
Ein weiterer Standortfaktor ist die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und Wirtschaftsstandorten der Region. Salzgitter ist ein etablierter Industriestandort mit Unternehmen wie der Salzgitter AG, Volkswagen und weiteren großen Arbeitgebern. Dadurch besitzt die Stadt eine über die reine Wohnfunktion hinausgehende wirtschaftliche Bedeutung und bietet eine breite Basis für unterschiedliche Nachfragegruppen am Mietwohnungsmarkt.

Für die Beurteilung einer Kapitalanlage bietet Salzgitter zudem eine gute Datengrundlage: Die Stadt verfügt über einen fortgeschriebenen Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand, der seit Juni 2025 gilt. Eine erneute Erhebung und Fortschreibung ist für die kommenden Jahre vorgesehen.

Insgesamt bietet Salzgitter-Lebenstedt eine gewachsene städtische Infrastruktur, kurze Wege, eine gute regionale Verkehrsanbindung und die Nähe zu wichtigen Arbeitsplätzen.

Damit präsentiert sich der Standort als etablierter Wohnstandort mit unterschiedlichen Nachfragegruppen und interessanten Rahmenbedingungen für die langfristige Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien.

Objektnummer: 26443049 - 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