

Salzgitter

## Sehr viel barrierearmer Platz auf einer Ebene, inklusive Schwimmbad und Seeblick im Bungalow

**CODICE OGGETTO: 24113019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 306 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.459 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24113019                          | Prezzo d'acquisto                  | 689.000 EUR                                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 306 m <sup>2</sup>            | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Vani                | 12                                | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                                              |
| Camere da letto     | 6                                 | Stato dell'immobile                | Curato                                                                                            |
| Bagni               | 3                                 | Superficie lorda                   | ca. 125 m <sup>2</sup>                                                                            |
| Anno di costruzione | 1965                              | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |                                    |                                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## Dati energetici

|                                         |                           |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato             | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Cogenerazione fossile     | Consumo energetico                                    | 281.80 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.02.2034                | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                |



CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter**

## Una prima impressione

Mit diesem besonderen Objekt freuen wir uns Ihnen etwas wahrhaft selten Anzutreffendes in exponierter Lage anbieten zu dürfen:

Zum Verkauf steht hier ein architektengeplanter barrierearmer U-Form Bungalow auf einem 1.482 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück der 1965 und in Erweiterung 1973 in wertiger Porenbeton-Massivbauweise errichtet wurde.

Der großzügige Bungalow verfügt insgesamt über rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwölf Wohnräume plus Diele, drei Bäder und eine Küche, sowie rund 125 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche in drei Räumen, einer Doppelgarage und einer Schwimmhalle von rund 53 m<sup>2</sup>.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume mit großen Glastüren gruppieren sich zum größten Teil um den herrlichen Innenhof, welcher 2013 von einem namhaften regionalen Garten- und Landschaftsbau Fachbetrieb neugestaltet und teilgepflastert wurde.

Weitere drei Wohnräume bieten durch ihre großen Glasfronten einen traumhaften Blick direkt auf den Salzgittersee.

Das großzügige über 26 m<sup>2</sup> große Kaminzimmer verfügt durch seine zwei gegenüberliegenden Glasfronten sowohl über einen wunderbaren Blick auf den Salzgittersee, als auch auf den schönen begrünten Innenhof.

Im von außen völlig uneinsichtigen Galerietrakt, mit seiner schönen halboffenen Bibliothek, sorgen mehr als 20 runde Oberlichter für einen natürlichen Tageslichteinfall.

Als besonderes Highlight verfügt dieser Bungalow über eine rund 53 m<sup>2</sup> große Schwimmhalle mit einem Becken von über 27 m<sup>2</sup> Wasserfläche, welches von Abmaßen und Tiefe her auch sportliches Schwimmen ermöglicht. Zur Entspannung verfügt der Schwimmbadbereich auch über eine finnische Trockensauna.

Das Objekt, welches vom erbauenden Eigentümer und seiner Familie von Anbeginn an bis kürzlich ausschließlich selbst bewohnt wurde, wurde sehr gut durchdacht in einer nach innen ausgerichteten und nach außen völlig geschlossenen Bauart geplant und errichtet. Hier sind Sie definitiv ganz privat, das Haus und der Innenhof sind von außen vollkommen uneinsehbar.

Auch ließe sich mit wenigen Mitteln Barrierefreiheit herstellen.

Die Beheizung wird durch eine erdgasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplung Heizungsanlage „Dachs HKA MSR 245,5“ sichergestellt. Für die Warmwasserversorgung sorgt ein

Fernwärmeanschluss, der auch eventuell auftretende Kältespitzen in Extremwintern abfangen kann.

Zusätzlich wird durch den Fernwärmeanschluss schon heute die 65%-EE-Regel pauschal erfüllt!

Ein aktueller Energieausweis (Bedarfsausweis) liegt vor.

Diese Immobilie wurde geschaffen für Menschen, die das besondere suchen und ruhig, dennoch zentrumsnah, auf großzügiger Wohnfläche leben möchten und auch die absolut private Atmosphäre auf dem eigenen Grundstück schätzen.

Dieser Bungalow eignet sich sowohl für die größere Familie, als Mehrgenerationenanhwesen, als auch für eine kombinierte Nutzung durch Wohnen und freiberufliche Tätigkeit.

Auch ist die Abtrennung einer Einliegerwohnung, wie ursprünglich konzipiert und errichtet, mit wenigen Rückbaumaßnahmen wiederherstellbar.

Die durchdachte Aufteilung, die viele Nutzungsmöglichkeiten zulässt, die großzügigen Räume und die Helligkeit muss man selbst erleben und lassen sich mit Worten kaum adäquat beschreiben, also sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.



CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter

## Dettagli dei servizi

- Doppelgarage
- Hallenschwimmbad
- GaLa Bau gestalteter Innenhof
- Alarmanlage
- Elektrisches Schließsystem
- hochwertige Einbauküche
- Glasfassaden
- Oberlichter

**CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter**

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen, seit den 1960er Jahren gewachsenen, Wohnstraße mit Einfamilienhausbebauung, direkt in erster Reihe am Salzgittersee mit unverbaubarem Blick auf die Reppnersche Bucht.

Kindergärten, Grundschule und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Laufnähe, des Weiteren bietet Salzgitter-Lebenstedt als quasi Haupt- und größter Ort (ca. 45.000 Einwohner) der kreisfreien Salzgitter natürlich alle für das tägliche Leben benötigten Einrichtungen.

Für die Freizeit finden sich unter anderem ein großes Schwimmbad, eine Eishalle und natürlich der Salzgittersee in nächster Nähe.

Die kreisfreie Stadt Salzgitter, mit Ihren rund 115.000 Einwohnern, wurde 1942 gegründet und vereint auf einer Fläche von rund 224 km<sup>2</sup> sieben sogenannte Ortschaften, wovon die Ortschaft Nord, zu der auch Salzgitter-Lebenstedt gehört, mit weitem Abstand die größte ist.

Salzgitter-Lebenstedt beherbergt als faktischer Zentralstadtteil von Salzgitter auch das Rathaus und sämtliche städtische Behörden.

Kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden sich reichlich in der nicht weit entfernten (1,7 km) Innenstadt und Fußgängerzone von Salzgitter-Lebenstedt.

Die junge Großstadt Salzgitter liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 22 km südwestlich von Braunschweig, rund 65 km südöstlich der Landeshauptstadt Hannover und rund 18 km westlich von Wolfenbüttel. Weitere Städte in der weiteren Umgebung sind Goslar (süd-südöstlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 30 km), Peine (nördlich, ca. 22 km), und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 50 km).

Deutschlands nördlichstes Mittelgebirge, der Harz, mit dem bekannten Brocken als höchste

Erhebung (1.141 m), lädt, ebenso wie der nahegelegene Salzgitter-Höhenzug, zu ausgedehnten Wandertouren und zu Wintersportaktivitäten ein.

Über die Bundesautobahn 39 (nächster Anschluss in ca. 3 km Entfernung) ist Salzgitter mit der A2 („Ost-West“) bei Braunschweig und der A7 („Nord-Süd“) Bei Wartjenstedt an der südlichen Stadtgrenze Salzgitters verbunden.

Mit Bus und Bahn sind Wolfenbüttel, Braunschweig, Hildesheim und auch der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.



**CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 281.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 24113019 - 38226 Salzgitter**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

**Tel.:** +49 5171 – 58 63 121

**E-Mail:** [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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