

Salzgitter / Thiede

# Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 23113023



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 599 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

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

Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Auf einen Blick

Objektnummer	23113023
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	244.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie





Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Die Immobilie



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 599 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung und bietet genügend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Das geräumige Wohnzimmer bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Die Küche ist mit einer Speisekammer ausgestattet, die Ihnen ausreichend Stauraum für Lebensmittel bietet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC für mehr Komfort. Das Objekt ist teilunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Eine Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor Witterungseinflüssen. Der Außenbereich lädt zum Entspannen ein. Eine Terrasse mit Markise bietet einen schönen Platz zum Verweilen und Genießen der Sonne. Der Garten verfügt zudem über ein Holzgerätehaus, in dem Sie Gartengeräte und -möbel unterbringen können. In den letzten Jahren wurden einige Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt. Im Jahr 2020 wurde das Dach gedämmt, um den Energieverbrauch zu reduzieren. 1985 wurde der Dachstuhl verlängert und erweitert, um zusätzlichen Platz zu schaffen. Im Jahr 1976 wurde ein Anbau im Erdgeschoss vorgenommen, um das Haus noch geräumiger zu machen. Das Haus wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als einfach bezeichnet werden, bietet jedoch aufgrund des Sanierungsbedarfs viel Potenzial, um Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine gute Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen und das Potenzial einer eigenen Renovierung nutzen möchten. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Möglichkeiten dieses Objekts zu überzeugen.

Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Ausstattung und Details

- Gäste-WC
- Küche mit Speisekammer
- Teilunterkellert
- Terrasse mit Markise
- Garage
- Holzgerätehaus im Garten



Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Alles zum Standort

Salzgitter-Thiede ist einer der insgesamt 31 Stadtteile der kreisfreien Stadt Salzgitter in Niedersachsen. Thiede ist durch die Lage in der Nähe zu Braunschweig und Wolfenbüttel und einer guten Infrastruktur mittlerweile der drittgrößte Stadtteil von Salzgitter geworden. Thiede ist ein Ort, in dem es sich gut wohnen lässt und der viele Möglichkeiten bietet. Der Stadtteil liegt an der Stadtgrenze zu Braunschweig und zum Landkreis Wolfenbüttel. Gemessen an der Einwohnerzahl ist Thiede nach Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad der drittgrößte Stadtteil Salzgitters. Der Ort liegt an der Bundesstraße 248, die als alte Fernstraße hier und in Braunschweig Frankfurter Straße heißt. Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden sich im Ort und im angrenzenden Steterburg. Gymnasiasten nutzen die Gymnasien der Stadt Wolfenbüttel. Gesamtschüler werden an der IGS Salzgitter im Stadtteil Lebenstedt eingeschult. Ein Einkaufszentrum sowie weitere Supermärkte, Drogerie, Apotheke und Bäcker finden sich genauso wie Restaurants und Cafés in näherer Umgebung. Von Thiede aus ist man schnell im Grünen, Schwimmbäder in Thiede, im nahen Fämmelse und in Wolfenbüttel bieten Möglichkeiten für Sport, Erholung und Entspannung. Das nahe Wolfenbüttel lockt mit vielen Fachwerkhäusern, einer ausgedehnten Fußgängerzone, einem großen Marktplatz und vielfältigem kulturellem Angebot. Die Autobahn 36 (bisher A395) verläuft von Braunschweig zum Harz, die Anschlussstellen sind in kürzester Zeit erreichbar. Mit Bus und Bahn sind Braunschweig und der nördliche Harz schnell erreichbar.

**Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 244.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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