

Salzgitter / Thiede

# Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 23113023



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

PRIX D'ACHAT: 209.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 599 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23113023               |
| Surface habitable      | ca. 125 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement    |
| Pièces                 | 4                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1956                   |
| Place de stationnement | 1 x Garage             |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 209.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Informations énergétiques

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Gaz                  |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 07.08.2033           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique      |
| Consommation d'énergie    | 244.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Classement énergétique    | G                           |

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



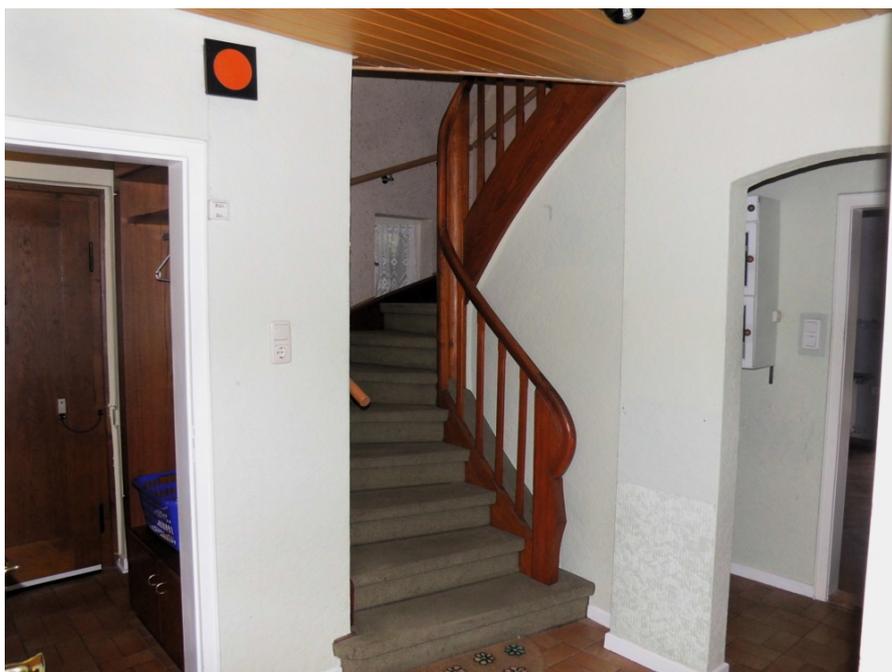
CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## La propriété



CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23113023 - 38239 Salzgitter / Thiede

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)