

Salzgitter

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

????????? ??????????: 24113019



www.von-poll.com

???? ??????: 689.000 EUR • ??????????: ca. 306 m² • ??????: 12 • ?????? ????: 1.459 m²

???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ??? ??????

???????? ?????????	24113019	???? ?????	689.000 EUR
????????	ca. 306 m²	????????	Käuferprovision
????????	12		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	6		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	3	???? ?????????	2022
???? ?????????	1965	????????????????	ca. 125 m²
????? ?????????	2 x ?????????	?????	
	????? ?????????, 2 x ?????	?????	?????, WC
			?????,
			????, ?????,
			????, ?????,
			????????????
			?????

???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ???	????????? ??????? ????????????	281.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2033	????????????? ???????????????? ???????????	H
????? ???????????	???????????????? ????????? ?????????? ???????????????? ??? ????????????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ??: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ???????



???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ????????



???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ????????



???????? ??: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ???????



???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ????????



???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ????????



???????? ??????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

?? ?????????



???????? ??: 24113019 - 38226 Salzgitter

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ???, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

??? ?????? ?????????

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 m² großen Eigentumsgrundstück der 1965 und in Erweiterung 1973 in wertiger Porenbeton-Massivbauweise errichtet wurde. Der großzügige Bungalow verfügt insgesamt über rund 300 m² Wohnfläche, verteilt auf zwölf Wohnräume plus Diele, drei Bäder und eine Küche, sowie rund 125 m² zusätzliche Nutzfläche in drei Räumen, einer Doppelgarage und einer Schwimmhalle von rund 53 m². 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 m² 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 m² große Schwimmhalle mit einem Becken von über 27 m² 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 Mehrgenerationen-anwesen, 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.

??????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

??? ??? ??? ???????????

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 km² 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.

??????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 281.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die
Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ?????????: 24113019 - 38226 Salzgitter

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com