

Exposé

Einfamilienhaus in Salzgitter-Bad

Einfamilienhaus Landhausstil



Objekt-Nr. OM-425725

Einfamilienhaus

Verkauf: **392.000 €**

38259 Salzgitter-Bad
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	631,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großer Garage in bester Wohnlage von Salzgitter-Bad. Es ist ein Nichtraucher- und tierfreier Haushalt und das Haus verfügt über ca. 180m² Wohn- und Nutzfläche.

Der Keller ist im Bereich Treppenhaus und Waschküche gefliest.

Im Hauptkellerraum und einem Hobbyraum wurde Echtholzlaminate verlegt.

Der komplette Keller ist mit schwimmenden Estrich versehen und bis auf die Speisekammer sind die Räume beheizbar.

Beim Bau des Hauses wurde größtmöglicher Wert auf massive, emmissionsfreie Werkstoffe wie Kalksandstein Mauerwerk, massive Hölzer und Kork gelegt.

Die Außenfassade ist mit Röben Hartbrandklinker verkleidet.

Das Dach wurde als Harzer-Doppeldach gebaut.

Im Obergeschoss sind die Decken mit massiven Profilholz aus Kiefer und im Bad aus Hemlock vertäfelt.

Das Bad im OG hat einen neuen Vinylbodenbelag erhalten, alle anderen Wohn- und Schlafräume haben Korkparkett.

Im Wohnzimmer wurde zusätzlich ein Kaminofen installiert.

Das Schlafzimmer ist mit einem begehbarer Schrank ausgerüstet.

Das Angebot wird durch einen wundervollen fast blickdichten Garten mit einem Gartengerätehaus und einer grossen süd-westlich ausgerichteten Terrasse abgerundet.

Ausstattung

Massive Bauweise (Kalksandstein/Klinker), der Dachausbau wurde über der damaligen Norm ausgeführt (Harzer Doppeldach incl. höherwertiger Isolierung aus Steinwolle mit K-Wert 0,35)

Die Sanitärkeramiken sind von Villeroy&Boch, der Geschirrspüler von Bosch in der Küche ist neuwertig.

Nichtraucherhaushalt, Tierfrei.

Der Energieausweis vom 18.09.2024 liegt selbstverständlich vor und kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage ist in der besten Wohngegend im Süden der Stadt Salzgitter-Bad.

In unmittelbarer Nähe ca. 2-5min. Gehzeit befinden sich Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel. In gleichem Zeitaufwand ist ein Kindergarten und eine Kita.

Ca. 15-20min. benötigen Sie, wenn sie in den Altstadtkern gehen möchten, dort ist alles an Ärzten, Apotheken, Banken, Boutiquen und Lebensmittelgeschäften inclusive Krankenhaus vorhanden. Mit dem Auto ist es auch kein Problem da überall ausreichend Parkraum zur Verfügung steht.

Die Verkehrsanbindung an die B6/248 und A7 zu den Städten Goslar, Hildesheim, Braunschweig etc. ist in 5-7min. Fahrtechnisch zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

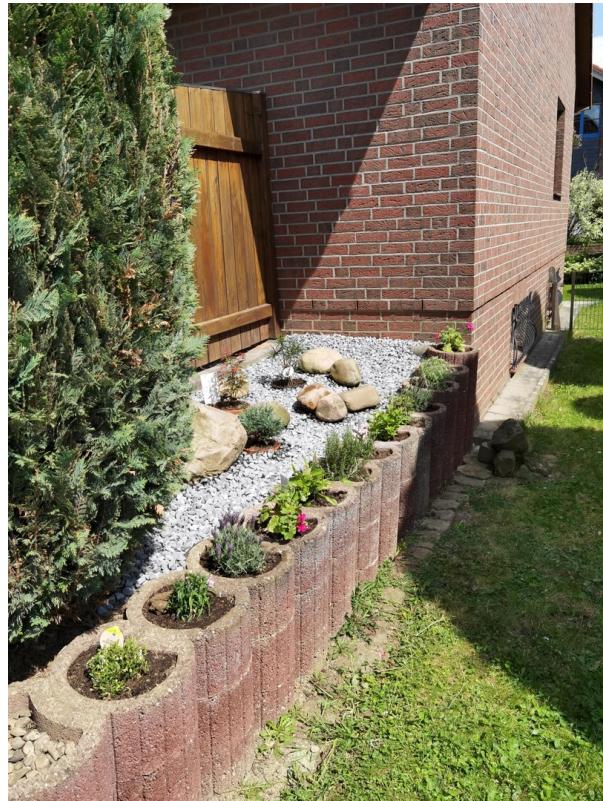
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse Süd



Südseite

Exposé - Galerie

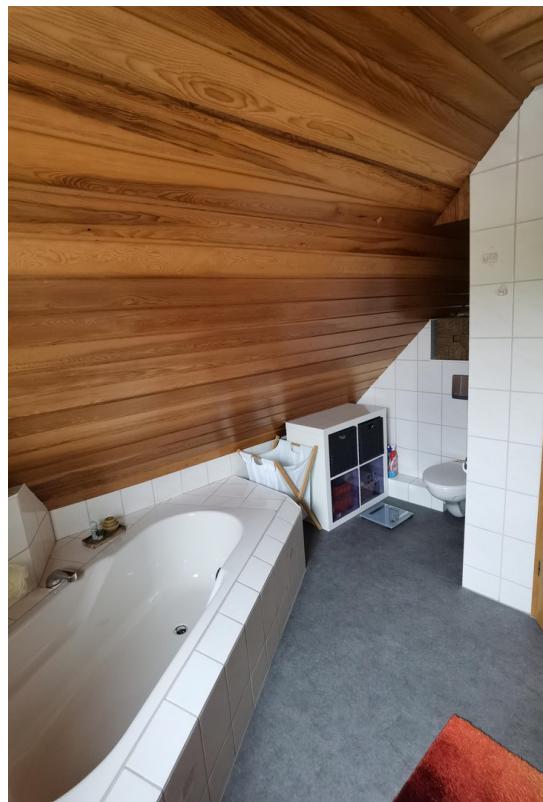


Ostseite



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

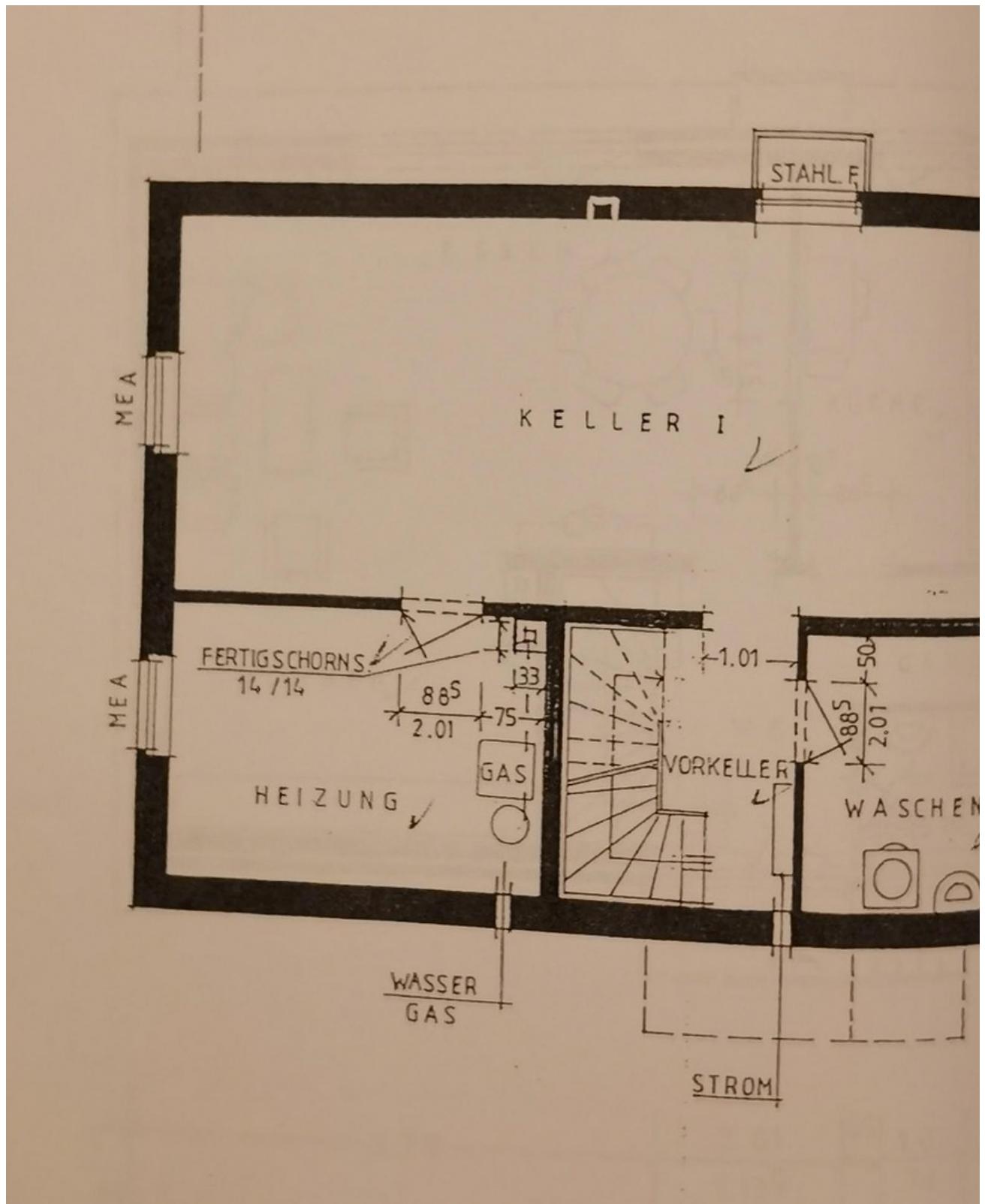


Wohnzimmer



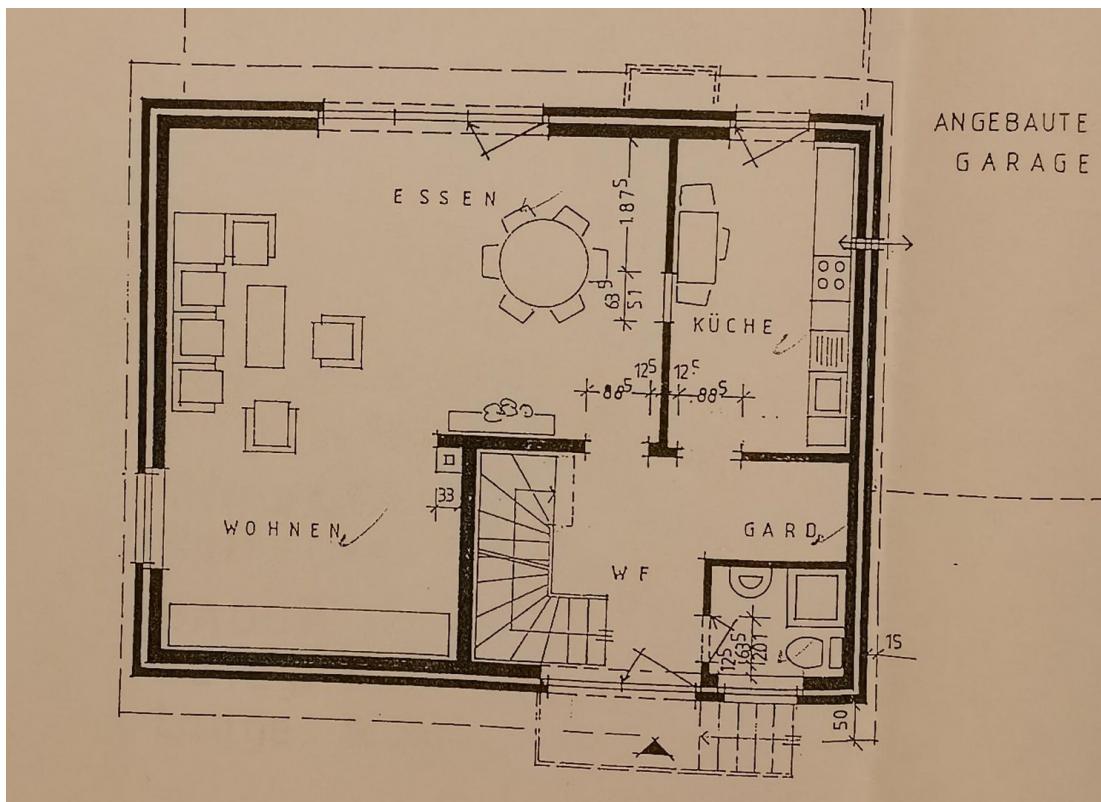
Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

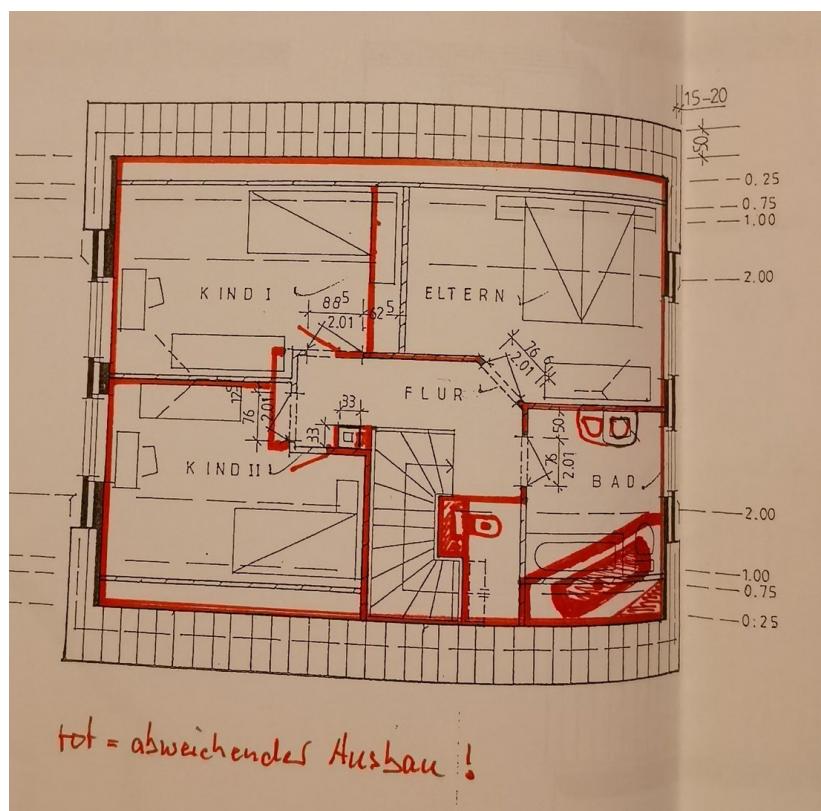


Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss