

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Salzgitter

### Urbaner Komfort trifft Naturidylle



Objekt-Nr. OM-459419

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **169.000 €**

38259 Salzgitter  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit lediglich sieben Eigentumsparteien und bietet auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss. Siehe hierzu und zur Bezeichnung der Zimmer auch den anliegenden Grundriss.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Wohnräume mit rund 11 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>. Vom großzügigen Eingangsflur aus gelangen Sie in das helle Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Ein Wohnraum bietet einen schönen Blick auf den Balkon sowie in den gemeinschaftlichen Garten. Das Wohnzimmer überzeugt durch seinen direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küchenzeile mit weißer Einbauküche geht harmonisch in den angrenzenden Essbereich über. Ein weiterer Wohnraum ist über den Essbereich erreichbar und dadurch angenehm separiert, was zusätzliche Privatsphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten. Durch die gewachsene Bepflanzung entsteht eine ruhige und geschützte Atmosphäre mit angenehmer Abschirmung zu den Nachbargrundstücken.

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während Küche, Essbereich und Badezimmer gefliest sind. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Schrank- und Regalkombinationen in den Wohnräumen. Die Wohnung wird möbliert verkauft und eignet sich somit ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum sowie eine Fertigteilgarage.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und funktionale Ausstattung mit durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Möblierung (Regal- und Schrankkombinationen), die den Wohnräumen einen warmen und zeitlosen Charakter verleiht. Die Wohnung wird möbliert verkauft.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit gepflegtem Parkettboden ausgestattet. Badezimmer, Küche sowie der großzügige Essbereich verfügen über pflegeleichte Fliesenböden. Die Einbauküche ist ca. 15 Jahre alt und funktional in den offen gestalteten Essbereich integriert, wodurch ein angenehmer Mittelpunkt für das Familienleben entsteht.

Das Badezimmer wurde ebenfalls vor ca. 15 Jahren modernisiert und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad. Praktische Einbauschränke im Flur bieten zusätzlichen Stauraum für Garderobe, Putzmittel und Haushaltsgeräte wie Staubsauger.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Insgesamt stehen vier Wohnräume zur Verfügung, nutzbar als drei Schlafzimmer oder alternativ mit Arbeitszimmer. Ein separiert gelegener Wohnraum, der direkt an den Essbereich angrenzt und nicht über den Flur erreichbar ist, bietet zusätzliche Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Schlaf- und Wohnräume überzeugen durch ihre großzügige Gestaltung und eine gut durchdachte Möblierungsaufteilung mit viel Platzangebot.

Ein besonderes Highlight ist der nach Westen ausgerichtete Balkon in ruhiger, grüner Lage. Der Westbalkon bietet ideale Bedingungen für Berufstätige und Sonnenliebhaber: angenehme Nachmittags- und Abendsonne, entspannte Feierabendstunden sowie stimmungsvolle Sonnenuntergänge.

Die Etagengasheizung wurde im Jahr 2024 grundlegend saniert. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie eine Fertigteilbetongarage aus den 1980er Jahren, geeignet für ein Mittelklassefahrzeug.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Salzgitter-Bad verbindet historischen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Der traditionsreiche Stadtteil von Salzgitter begeistert mit seiner idyllischen Altstadt, gemütlichen Cafés, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten für Jung und Alt. Besonders beliebt sind Natur, Wellness sowie sportliche Aktivitäten.

Zu den Highlights gehören:

Das Sole-Hallenbad mit Solewellenbad, Sauna- und Wellnessbereich bietet Erholung und Fitness direkt in Salzgitter-Bad.

Der idyllische Rosengarten & Gradierpavillon lädt zu entspannten Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Der Skulpturenweg Salzgitter-Bad verbindet Kunst und Natur auf abwechslungsreichen Wanderwegen.

Wander- und Radwege im Salzgitter-Höhenzug bieten vielfältige Möglichkeiten für Naturfreunde und Sportbegeisterte.

Der Greif Park eignet sich ideal für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

Das Cinema Salzgitter-Bad sorgt für Unterhaltung direkt vor Ort.

Fitness- und Sportangebote stehen zahlreich zur Verfügung.

Historische Sehenswürdigkeiten wie die Vöppstedter Ruine oder die nahegelegene Lichtenberg Burg bieten interessante Ausflugsziele.

Der nahe gelegene Salzgittersee bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Baden, Radfahren und Spaziergänge.

Darüber hinaus finden regelmäßig Kulturveranstaltungen, Stadtfeste und der bekannte Kultursommer in Salzgitter statt.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Senioren.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt von Salzgitter als auch die umliegenden Städte wie Braunschweig, Wolfenbüttel und Goslar schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet Salzgitter-Bad mit seinen Grünanlagen, Wanderwegen und der Nähe zum Harz eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in attraktiver Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur Bild 1



Flur Bild 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Badezimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 2



Badezimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 4



Wohnraum 1 Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1 Bild 2



Wohnraum 2 Bild 1



Wohnraum 2 Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnraum 2 Bild 3



Wohnraum 3 Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 3 Bild 2



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3



