

# Exposé

## Einfamilienhaus in Salzgitter Lebenstedt

### Einfamilienhaus in bester Lage in Lebenstedt, 4,5 Zimmer mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-466761

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Gero von Monkiewitsch

Königsberger Straße 16  
38226 Salzgitter Lebenstedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	625,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Kaufpreis versteht sich brutto inkl. Provision.

Wohnen zwischen Zentrum und Naherholungsgebiet.

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Lebenstedt. Sie profitieren hier von einer hervorragenden Nahversorgung, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen & Freizeiteinrichtungen. Auch der beliebte Salzgittersee ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Sport und für gemeinsame Familienaktivitäten.

Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für eine Familie mit ein bis zwei Kindern. Ebenso eignet sich das Haus hervorragend für Paare, die den Wunsch nach einem eigenen Garten und naturnahem Wohnen mit den Vorzügen einer zentralen Lage verbinden möchten.

Besonders hervorzuheben ist die kontinuierliche Pflege und Modernisierung der Immobilie. So wurden unter anderem das Dach erneuert, eine Außendämmung angebracht, die Bäder modernisiert, sowie Rollläden an sämtlichen Fenstern installiert. Im Jahr 2008 erfolgten zudem der Einbau einer neuen Gasheizung und die Erneuerung der Haustür. Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für viele weitere Jahre unbeschwertes Wohnens.

Zusätzliche Möglichkeiten eröffnet der großzügige Kellerbereich, der wertvolle Nutzflächen bereithält und vielfältige Perspektiven bietet – sei es als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder für zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Mit seinen gut eingewachsenen Sträuchern, Stauden und Grünflächen bildet er eine private Wohlfühloase und schafft Raum für Erholung und Freizeit. Hier genießen Sie die Vorzüge eines Hauses im Grünen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer zentralen Stadtlage verzichten zu müssen.

Diese Immobilie vereint auf ideale Weise zentrales Wohnen, kurze Wege und naturnahes Lebensgefühl. Ein gepflegtes Zuhause mit solider Substanz, viel Potenzial und hoher Wohnqualität in einem der gefragtesten Wohnquartiere von Lebenstedt.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG

- Großer Wohn- Essbereich
- Eichenparkett
- Terrasse
- Zwei Bäder (WC, Dusche)
- 3 Schlafzimmer
- Waschküche
- Voll unterkellert
- Garage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Impressum

von Monkiewitsch Immobilien GmbH

c/o Tobias von Monkiewitsch

tobias@monkiewitsch.ch

Mobil +41 78 679 07 86

Eulstrasse 56, CH-8408 Winterthur

www.monkiewitsch.ch

Gero von Monkiewitsch

Dipl.- Ing. Architekt &

Immobilienmakler IHK

gero@monkiewitsch.ch

Mobil +49 163 361 49 49

## Lage

Familienfreundlicher Standort mit kurzen Wegen

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausserordentlich ruhige Lage zwischen städtischem Zentrum und Natur. Familien profitieren hier von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur, kurzen Wegen im Alltag und einem ausgewogenen Mix aus Stadtleben und Naherholung.

Schulen & Betreuung

- Kindergarten ca. 750 Meter
- Grundschule ca. 1100 Meter
- Sekundarschule IGS ca. 1800 Meter

Einkauf & tägliche Versorgung

- Supermärkte: 1000 Meter- ideal für den täglichen Einkauf.
- Geschäfte, Apotheken und Dienstleister im Zentrum von Lebenstedt erreichen Sie in etwa 2000 Metern.

Freizeit & Umgebung

Herrausragend ist hier die Nähe zum Salzgittersee, mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zum Schwimmen, Surfen,

Segeln und Wasserski. Oder einfach zum Spaziergehen und Verweilen. Aber auch der Segelflugplatz und das nahe

Wäldchen im Norden machen diese Lage attraktiv.

Fazit

Ein ruhiger Standort, der kurze Wege, eine lückenlose Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sowie eine komfortable

Alltagsversorgung vereint. Ideal für Familien, die stadtnah wohnen und dennoch ein kinderfreundliches Umfeld mit

hoher Lebensqualität schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essen

# Exposé - Galerie



Küche



Arbeiten

# Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

# Exposé - Galerie



Kinde



Treppe

# Exposé - Galerie



Hobby



Waschküche

# Exposé - Galerie

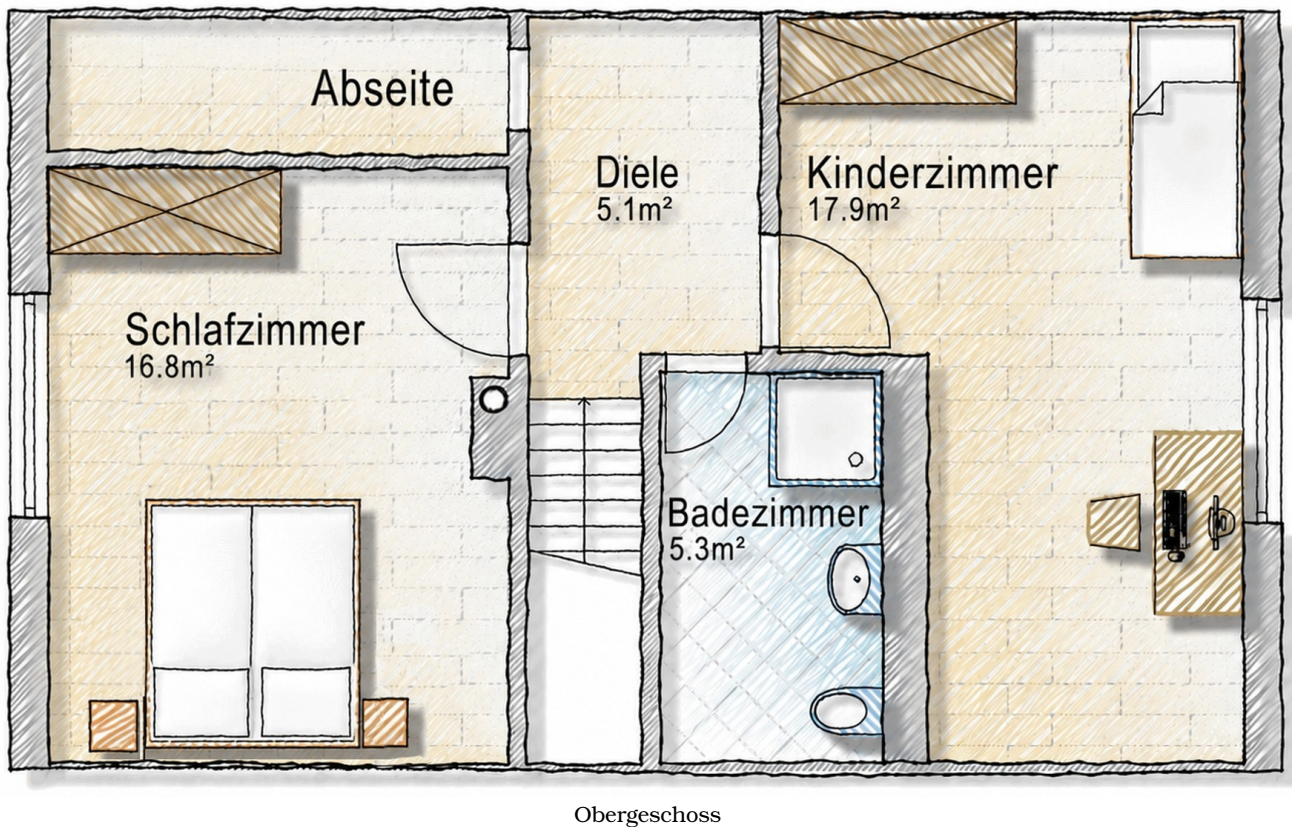
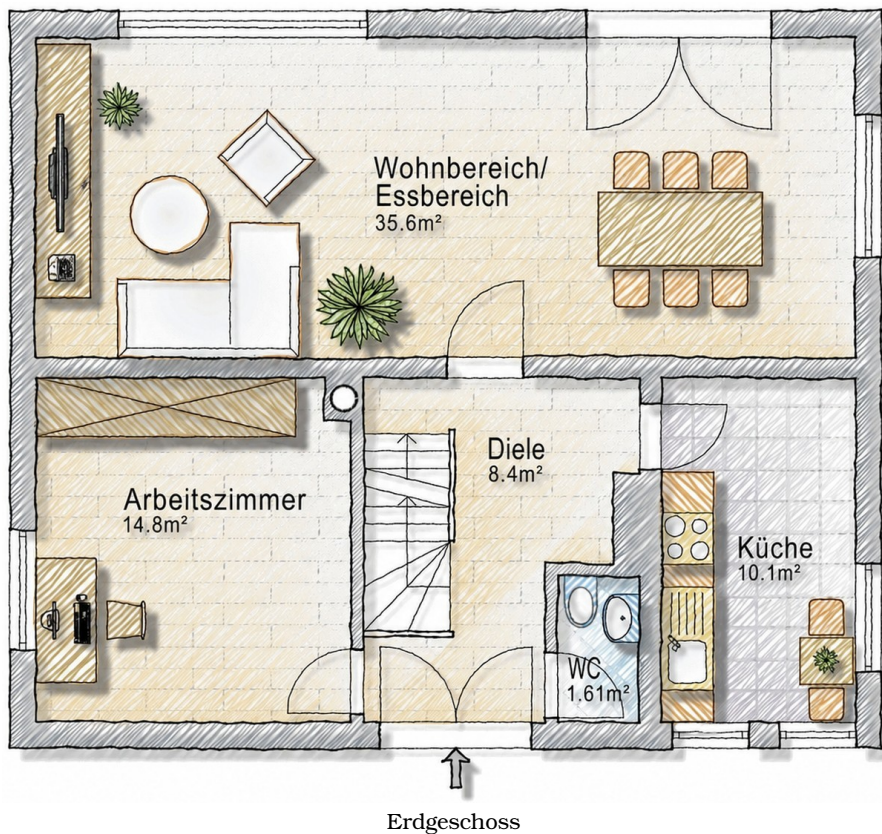


Keller

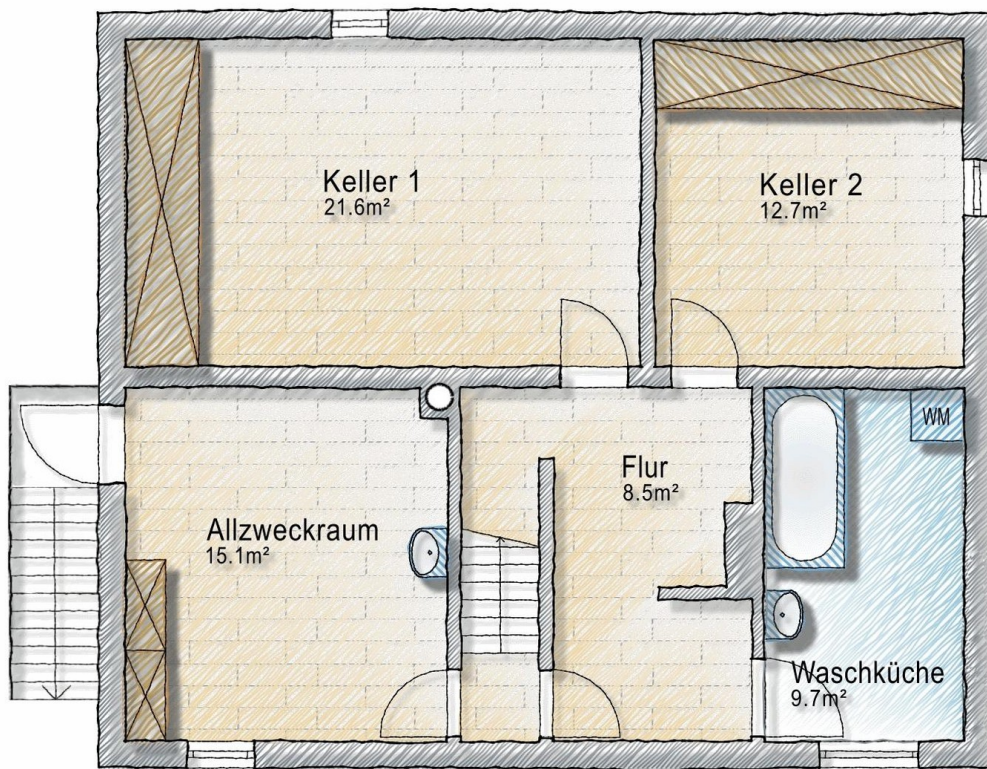


Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Keller