

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Salzgitter OT Salder

### Neubau! stilvolle 3-Zi. Stadthauswohnung im beliebten Salzgitter-Salder



Objekt-Nr. **OM-320589**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **298.900 €**

Ansprechpartner:  
Radovan Subotic

Mindenerstr. 11  
38229 Salzgitter OT Salder  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                      |              |                 |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 2025                 | Zustand      | Erstbezug       |
| Etagen        | 3                    | Schlafzimmer | 2               |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche    | 86,23 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss     |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme    | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme     | sofort               | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung mit Terrasse befindet sich im Erdgeschoss in einem modernen Neubau mit 5 Wohneinheiten.

Fertigstellung Dezember 2025!

Die einzelnen Wohnungen bieten Ihnen neben einem offenen Wohn- und Essbereich mit einer Terrasse bzw. Balkon, sowie ein bis zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer, einen optimal entwickelten Grundriss. Hier haben Sie genug Raum sich zu verwirklichen und Ihr individuelles Zuhause in exzellenter und funktionaler Architektur einzurichten.

## Ausstattung

- Energieeffiziente Bauweise (Effizienzhaus 55)
- Massivhaus (Innen- und Außenwände „Stein auf Stein“)
- Erdgeschosswohnung auf Wunsch mit eigenem Garten
- jede Wohnung mit Terrasse bzw. Balkon
- Komfortable Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Luftwärmepumpe
- Stellplatz auf dem Eigenen Grundstück
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- E-Ladesäule Vorbereitung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Fragen rund um dieses Angebot beantworte ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Radovan Subotic

05344 2090866

## Lage

Unser Bauvorhaben befindet sich am südlichen Rand von SZ-Salder in der kreisfreien Stadt Salzgitter. Salder liegt südlich des regionalen Zentrums Salzgitter-Lebenstedt, es ist optimal an die Kreisstadt Peine und das etwa 20 Minuten entfernte Braunschweig angebunden. Auch Wolfsburg und Hannover sind innerhalb von 40 bzw. 50 Minuten aufgrund der hervorragenden Anbindung zeitnah zu erreichen.

In der Nähe befindet sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, weshalb dieser Ort auch gerade für junge Familien attraktiv ist.

Die weiterführenden Schulen sind in SZ-Lebenstedt angesiedelt. Hier in Salder finden Sie auch die Dinge des täglichen Bedarfs.

Im Ort finden Sie neben einem Verbrauchermarkt auch einen Bäcker und weitere Einzelhändler. Für das gesundheitliche Wohl sorgen Ärzte, Apotheken, Physio- und Fitnesscenter im nahegelegenen SZ-Lebenstedt.

Freizeitaktivitäten kommen hier nicht zu kurz. Neben dem städtischen Museum Schloss Salder haben Sie die Möglichkeit den nahegelegenen Salzgittersee zu

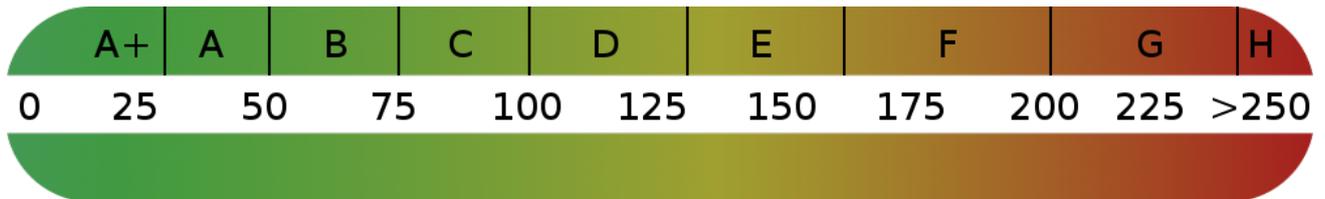
erkunden und zu nutzen. Das Wassersportzentrum Salzgittersee ist ideal für Segler, Surfer, Ruderer und Kanuten. Ein langer Sandstrand und hervorragende Wasserqualität bieten Freizeitspaß für die ganze Familie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 31,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |

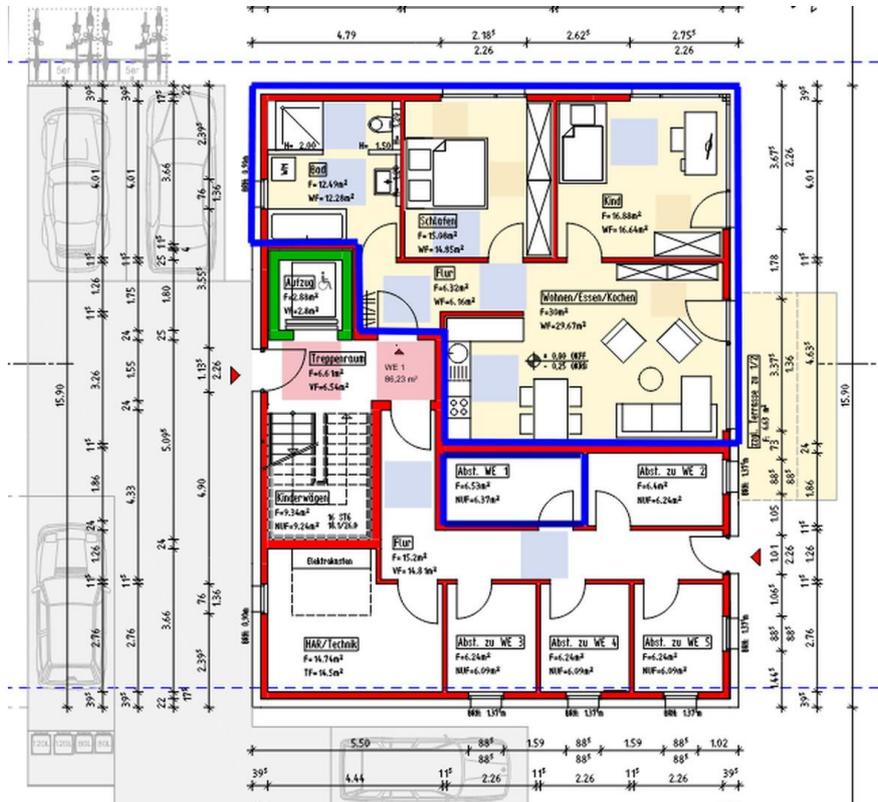


## Exposé - Galerie



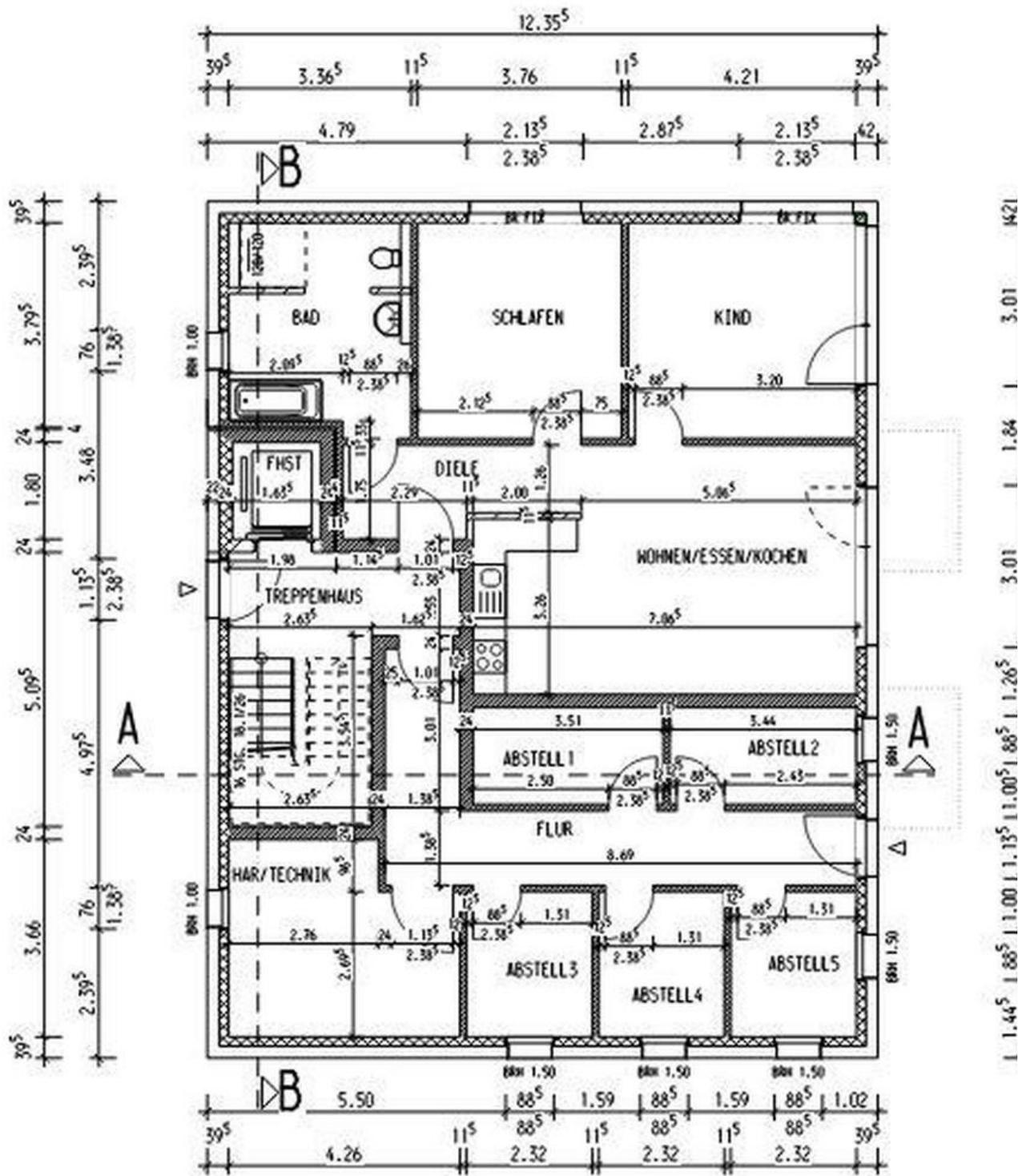
Eigentumswohnung Salzgitter

# Exposé - Galerie



EG-Wohnung mit Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss