

# Exposé

## Einfamilienhaus in Salzgitter

### Großstadtnahes neuwertiges Einfamilienhaus mit Garten und Garage



Objekt-Nr. **OM-325848**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Firat Ari

38239 Salzgitter  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	612,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser schönes und lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage sucht neue Eigentümer.

Dieses moderne Neubau-Einfamilienhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2017 auf einem ca. 612 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut.

Der liebevoll angelegte Garten präsentiert sich in direkter Feldrandlage mit einem herrlichen Ausblick, der zum Träumen einlädt.

Die gesamte Immobilie macht einen sehr gepflegten Eindruck und es wurde sehr viel Wert auf einen qualitativ hochwertigen Neubau gelegt.

Massiv erbaut und mit einer wunderschönen Klinkerfassade versehen.

Auf der Erdgeschosebene befinden sich der großzügige Eingangsbereich mit einer praktischen Nische für einen Garderobenschrank, ein Gäste-WC mit Dusche, eine Küche mit Esstisch und Zugang zum Hauswirtschaftsraum und Zugang zur Garage sowie der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten.

Ein weiteres Zimmer mit Terrassenzugang rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Die geräumige Küche, mit einem beneidenswerten Ausblick über die Felder, ist mit einer modernen Einbauküche mit Granitarbeitsplatte ausgestattet. Der einheitlich passende Küchen-Esstisch ist ebenfalls mit einer Granitplatte versehen. Zudem haben sie von hieraus noch Zugang zu dem angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit direktem Garagenzugang.

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist ein Garant für ein schönes beisammen sein mit der Familie und Freunden. Dieser Raum kann noch zusätzlich mit einem Kaminofen ausgestattet werden, der benötigte Schornsteinzug ist hier bereits vorhanden.

Über eine massive und zugleich elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss.

Hier befinden sich drei nahezu identische Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse bzw. Balkon. Das Elternschlafzimmer ist mit einem Ankleidezimmer und einem Bad en Suite mit Dusche ausgestattet.

Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss ist mit einer Eckbadewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Sämtliche Zimmer verfügen neben einer hochwertigen Elektroinstallation auch über einen Fernseh- und Netzwerkanschluss.

Die zeitlosen Bodenbeläge variieren zwischen geschmackvollen Feinsteinfliesen und Laminatboden.

Die hochwertigen Kunststofffenster sind teilweise drei- oder sogar vierfach verglast und verfügen über elektrische Außenrollladen.

Auf dem nahezu fertig ausgebauten Dachboden ist eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> möglich. Der bequeme Zugang erfolgt hier über eine farblich passende Holztreppe, die sich im Flur des Obergeschosses befindet.

Fenster, Heizkörper, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen sind auf dem Dachboden bereits eingebaut und vorhanden.

Eine Garage mit Starkstromanschluss bietet Platz für Ihr Fahrzeug. In dem hier angrenzenden Technikraum ist die gesamte Heizungsanlage installiert. Zudem haben sie von der Garage noch einen direkten Hauszugang.

Platz für drei weitere PKW-Einstellplätze sind auf dem Grundstück ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie ist mit einer luxuriösen Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt bequem und sauber über eine Gas-Zentralheizung. Eine Solarunterstützte Warmwasseraufbereitung ist hier ebenfalls vorhanden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich über Ihre Nachricht.

## Ausstattung

- + Ruhige & familienfreundliche Feldrandlage
- + 6-8 Zimmer
- + Große und lichtdurchflutete Räume
- + Neubau
- + Fußbodenheizung
- + Garage mit Starkstromanschluss (Ladestation)
- + Dachboden ausgebaut
- + Gas-Heizung mit Solarunterstützung
- + Klinkerfassade
- + 3 oder 4 Fach verglaste Fenster
- + Elektrische Außenrollläden
- + 3 Bäder
- + Bad en Suite
- + Gäste WC mit Dusche
- + 1 Terrasse
- + Großzügiger Balkon
- + und vieles mehr...

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Lage

Der Stadtteil Thiede erfreut sich aufgrund seiner guten Lage und Infrastruktur in den letzten Jahren einer zunehmenden Beliebtheit. Der Stadtteil liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze in Nachbarschaft zum Landkreis Wolfenbüttel und der Stadt Braunschweig in einer landschaftlich reizvollen Umgebung und an einem der größten Binnenhäfen Niedersachsens, sowie dem Güterverkehrszentrum im Beddinger Hafen.

Die Großunternehmen Salzgitter AG, Salzgitter Flachstahl GmbH und das Salzgitter Werk von VW mit der im Bau befindlichen Batteriefertigung befinden sich im Umkreis von 10 km vom Wohnobjekt entfernt.

Durch die zentrale Lage sind Mediziner und Kliniken rasch zu erreichen. Kindergarten und Spiel-/Bolzplatz sind im Ort vorhanden. Der Salzgitter Seitenkanal lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Salzgitter-Thiede und werden mit Bussen angefahren. Dort sind auch alle Nahversorger, Großmärkte und Ärzte verschiedener Fachrichtungen zu finden.

Die Städte Braunschweig und Wolfenbüttel sowie das Ortszentrum Salzgitter-Lebenstedt befinden sich jeweils 10 bis 15 Autominuten entfernt. Verkehrstechnisch ist die A 39 – Auffahrt Thiede in 5 bis 10 Minuten erreicht und von dort aus die Autobahnen A 2 und A 7. Stündliche Taktung des ÖPNV ist gegeben, in Stoß-/Schulzeiten auch 30minütige Taktung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,05 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche Ausblick

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Großes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sitzecke Großes Wohnzimmer



Kleines Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Dusche Erdgeschoss



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Großes Badezimmer (1.OG)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 (2+3 identisch)



Balkon

# Exposé - Galerie



Ankleide



Badezimmer Ankleide

# Exposé - Galerie

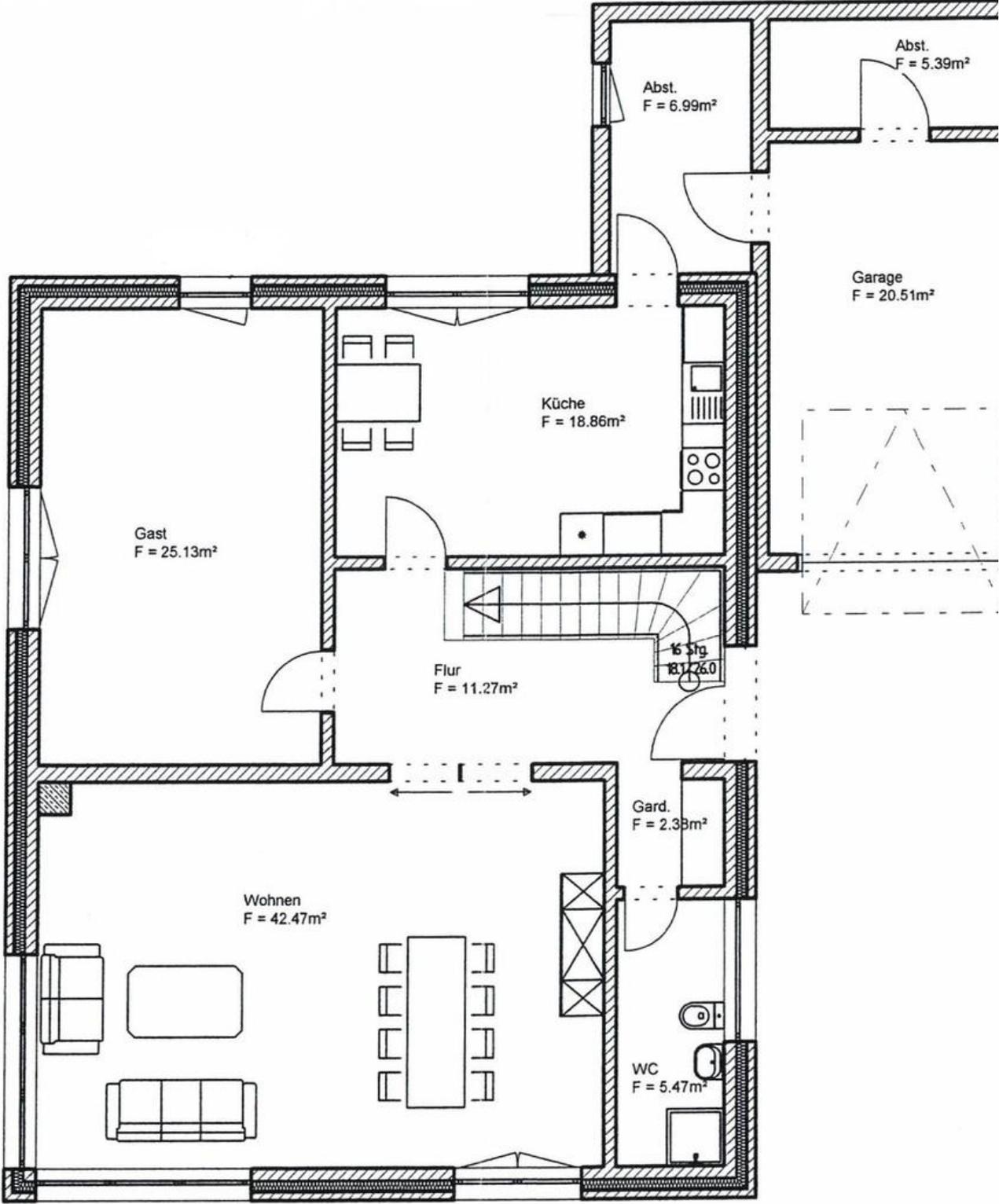


Flur 1.OG



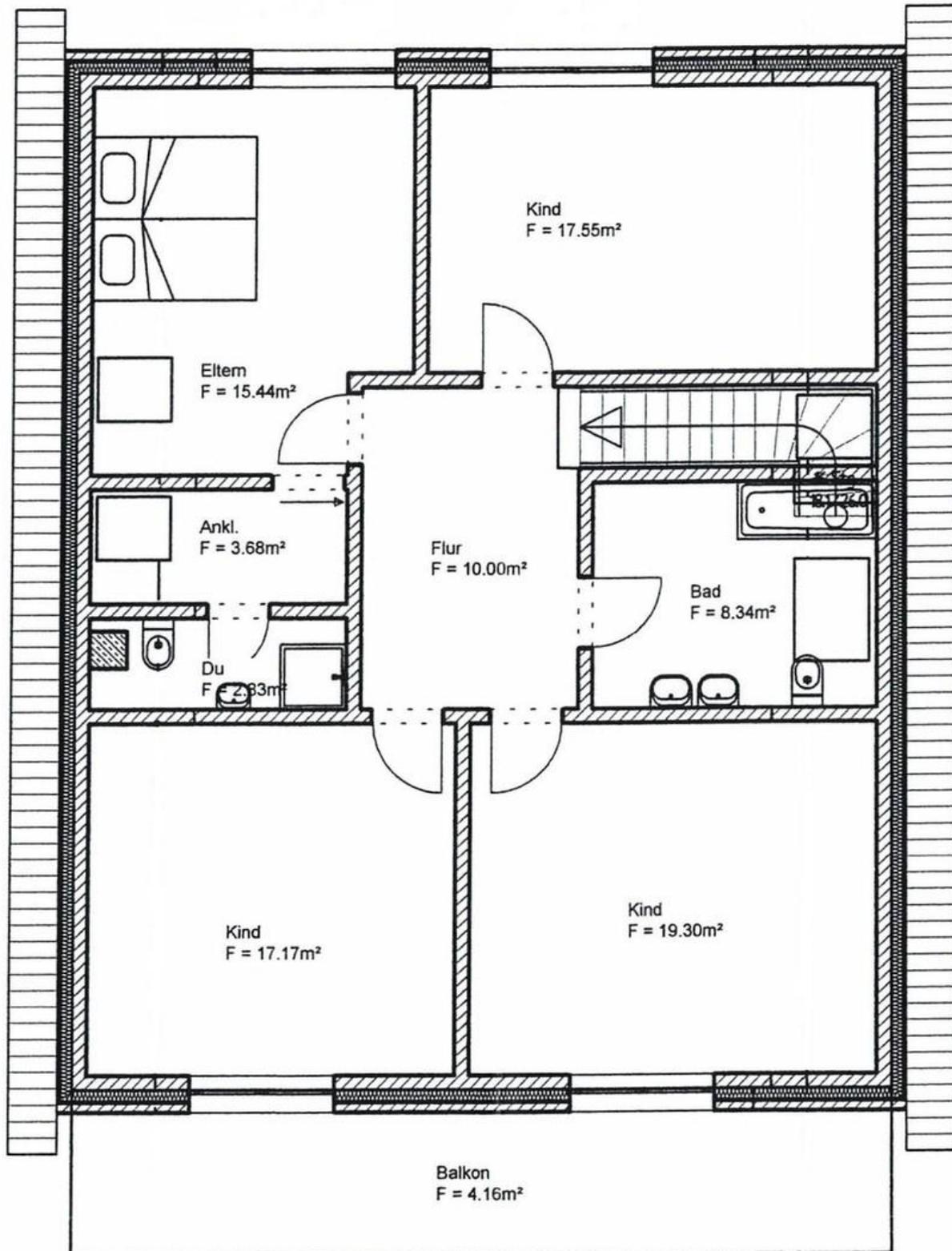
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1.OG

# Exposé - Grundrisse



Hausfront+Rückseite