Salzgitter / Gebhardshagen

Barrierearme Erdgeschoß ETW im Herzen von SZ-Gebhardshagen mit viel Potential, inkl. Stellplatz

Número de propiedad: 25113002

PRECIO DE COMPRA: 69.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 82 m² • **HABITACIONES:** 3.5

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

De un vistazo

Número de propiedad	25113002
Superficie habitable	ca. 82 m²
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1875
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	69.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 4 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	372.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1895

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

La propiedad

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

La propiedad

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

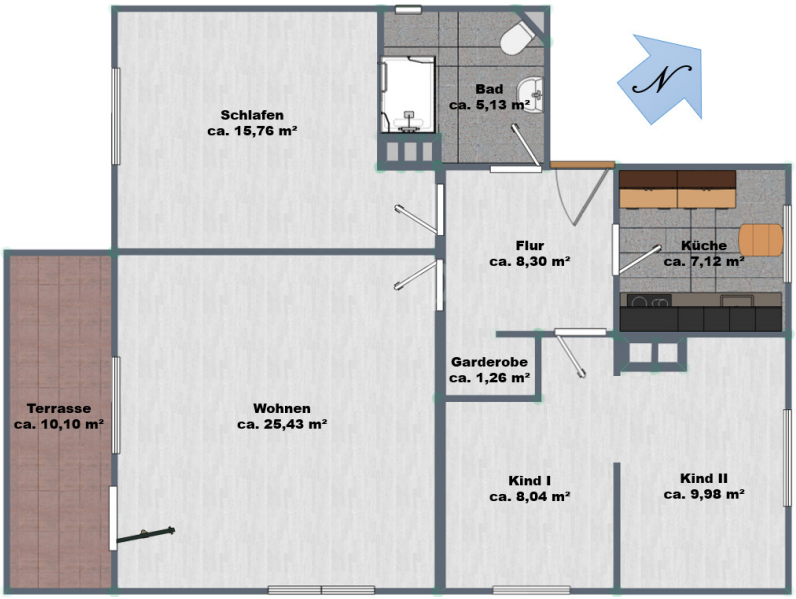
La propiedad

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

La propiedad

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Una primera impresión

Wie präsentieren Ihnen hier zum Kauf eine barrierearme Eigentumswohnung mit sehr vorteilhaftem Zuschnitt im Herzen von Salzgitter-Gebhardshagen. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß eines Mehrfamilienhauses mit vier Parteien im Eingang innerhalb einer Eigentümergemeinschaft des Grundstückes mit insgesamt 16 Miteigentumsparteien, welche unter professioneller Verwaltung steht. Das Haus wurde ursprünglich um 1875 als Teil eines landwirtschaftlichen Gehöftes errichtet, Mitte der 1960er Jahren entkernt, zum Mehrfamilienwohnhaus umgebaut und schließlich 1985 nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Das Eigentumsgrundstück hat eine Größe von 1.883 m² Die Wohnung verfügt auf Insgesamt rund 82 m² Wohnfläche über 3,5 Zimmer, eine Küche, ein Bad mit ebenerdiger Dusche und Fensterlüftung, einen Dielenflur, eine kleine Garderobe und eine überdachte Terrasse. Zur Wohnung gehören ebenso ein PKW-Stellplatz sowie ein direkt der Wohnung gegenüberliegender ebenerdiger Abstellraum von circa 5 m² Nutzfläche, der über den Hausflur erreichbar ist. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Einzig zum Wohnungseingang selber muss eine einzelne niedrige Stufen überwunden werden, ansonsten befindet sich alles auf einer Ebene, auch Türschwellen sind in der Wohnung nicht vorhanden. Der Zugang zum Hausflur vom Hauseingang aus ist ebenfalls ebenerdig. Die Beheizung und Warmwasserversorgung im Bad erfolgen zentral durch eine moderne Gas-Brennwert-Therme aus dem Jahr 2023. Die Wohnung ist seit 1987 in einer Hand und war seitdem eigentümerbewohnt. Auch wenn über die Jahre immer wieder Modernisierungen vorgenommen wurden (u.a. Austausch der Fenster mit Rollläden, Einbau eines seniorengerechten Bades mit ebenerdiger Dusche, Anbau einer überdachten Terrasse), weißt sie nun jedoch einen gewissen Sanierungsbedarf gegenüber dem zeitgerechten Stand auf, der sich daher auch im aufgerufenen Preis bereits abbildet. Durch Ihren geschickten Zuschnitt eignet sich die Wohnung sowohl für Singles und Paare, als auch für die kleine Familie. Das Objekt bietet sowohl zur Selbstnutzung ein hervorragendes Preis-Leistungsverhältnis, als es sich auch als interessante Kapitalanlage zur Vermietung eignet. Das Hausgeld beträgt z. Zt. 275 EUR pro Monat, davon sind rund 133 EUR umlagefähig. Zögern Sie nicht und sichern Sie noch heute sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Detalles de los servicios

- sehr barrierearm
- seniorengerechtes Bad mit ebenerdiger Dusche
- begehbare Garderode
- 10 m² überdachte Terrasse
- PKW-Einstellplatz
- ebenerdiger Abstellraum mit rund 4,70 m² NFL
- Wohnzimmer in süd-westlicher Ausrichtung

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Todo sobre la ubicación

Die hier angebotene Eigentumswohnung liegt im Herzen von Salzgitter-Gehardshagen. Gebhardshagen ist einer der insgesamt 31 Stadtteile der kreisfreien Stadt Salzgitter in Niedersachsen, gelegen in der Ortschaft West. Es ist der viertgrößte Stadtteil Salzgitters und liegt in der Stadtmitte. Das in rund 800 Jahren, rund um die Burg Gebhardshagen, gewachsene Dorf Gebhardshagen liegt zwischen Salzgitter-Salder (im Norden) und Salzgitter-Engerode und Salzgitter-Calbecht (im Süden) an der Nord-Süd-Straße, einer Schnellstraße, die Salzgitters größte Stadtteile Lebenstedt und Bad miteinander verbindet. Westlich von Gebhardshagen liegt die Gemeinde Haverlah (Exklave Samtgemeinde Baddeckenstedt des Landkreises Wolfenbüttel). Gebhardshagen besitzt heute eine vitale kleinstädtische Infrastruktur mit einigen kleinen Supermärkten und Fachgeschäften, Kindergärten, drei Kirchen, mit einer Postagentur, Banken, Autowerkstätten, Restaurants, Eisdielen, Kneipen und Kiosken, mit einer Polizeistation und einem Feuerwehrhaus, einem Studentenwohnheim, mit Ärzten und Apotheken, mit Vereinen, Sportplätzen und einem 2005 sanierten beheizten, vom SV-Glück-Auf betriebenen Waldschwimmbad. In Gebhardshagen gibt es zwei Schulen, die Realschule Gebhardshagen wurde erst im Jahr 2004 von einer Haupt- und Grundschule in eine Realschule umgewandelt. Das mittelalterliche Markttreiben Spectaculum Gebhardi Hagensis, das seit 2014 jeweils an einem Wochenende im Juni in der Burg stattfindet, soll die Entstehungszeit des Ortes und der Burg wieder aufleben lassen. Die Kreisfreie Stadt Salzgitter, mit Ihren rund 115.000 Einwohnern, wurde 1942 gegründet und beherbergt auf einer Fläche von rund 224 km² sieben sogenannte Ortschaften. Die junge Großstadt Salzgitter liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 22 km südwestlich von Braunschweig, rund 65 km südöstlich der Landeshauptstadt Hannover und rund 18 km westlich von Wolfenbüttel. Weitere Städte in der weiteren Umgebung sind Goslar (süd-südöstlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 30 km), Peine (nördlich, ca. 22 km), und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 50 km). Deutschlands nördlichstes Mittelgebirge, der Harz, mit dem bekannten Brocken als höchste Erhebung (1.141 m), lädt, ebenso wie der nahegelegene Salzgitter-Höhenzug, zu ausgedehnten Wandertouren und zu Wintersportaktivitäten ein. Über die Bundesautobahn 39 (nächster Anschluss in ca. 5 km Entfernung) ist Salzgitter mit der A2 („Ost-West“) bei Braunschweig und der A7 („Nord-Süd“) bei Wartjenstedt an der südwestlichen Stadtgrenze Salzgitters verbunden. Mit dem ÖPNV sind Wolfenbüttel, Braunschweig, Hildesheim und auch der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 372.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25113002 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com