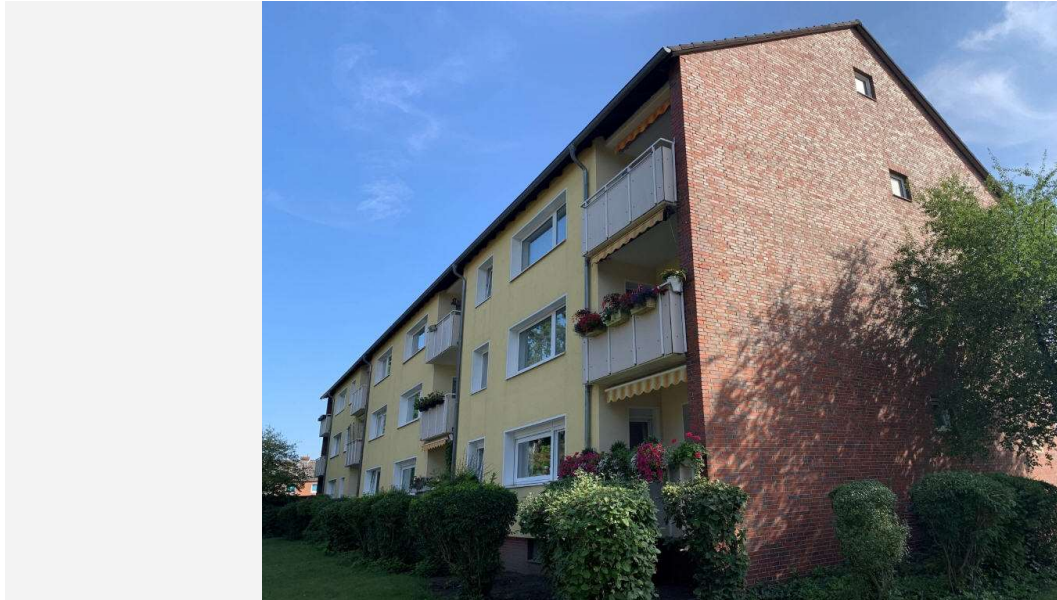


RESERVIERT! Peine Stadt / Sehr attraktive und große Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Balkon und Garage in begehrter Lage !



3½-Zi. Eigentumswohnung
D-31224 Peine

169.000 **106** **3,5**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	169.000
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Größe und Zustand

Wohnfläche m²	106
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Garagen	1
Baujahr	1967
Frei ab	nach Vereinbarung

Anbieter

BAHR IMMOBILIEN
VERBUNDENES KONTAKT-Netzwerk
für Immobilienmakler und Bauherren

**Bahr Immobilien -
Verwaltungs GmbH**
Marktstraße 12
D-31224 Peine
Telefon: 05171 6060
Fax: 05171 12219
Kommunikation:



Bürozeiten:
Mo. - Fr. 09 - 12 Uhr, Nachmittags
nach Vereinbarung. Mittwochs nur
nach Vereinbarung

Kurzexposé

Die hier angebotene Eigentumswohnung ist ein wahres "Schätzchen" im Innenstadtbereich von Peine und ist Mitte der 60er Jahre gemeinsam mit insgesamt 12 Wohnungen - auf zwei Hauseingänge verteilt -erbaut worden.

Lagebeschreibung - Stadt Peine

Die Stadt Peine liegt inmitten einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Niedersachsens - zentral zwischen den Oberzentren Hannover und Braunschweig. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B65 und B444 sowie die nahegelegene Autobahn A2 ist Peine sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein überaus attraktiver Standort. Die B65 verbindet Peine direkt mit Hannover im Westen und Braunschweig im Osten - beide Städte sind in weniger als 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Der Peiner Bahnhof liegt an der wichtigen Bahnstrecke Hannover-Braunschweig und bietet regelmäßige Verbindungen in beide Richtungen. Damit ist Peine nicht nur für Berufspendler, sondern auch für Familien und Ruhesuchende ein äußerst gefragter Wohnort geworden.

In den letzten Jahren hat Peine eine kontinuierlich steigende Beliebtheit erfahren - nicht zuletzt wegen der idealen Kombination aus urbaner Infrastruktur und einem gewachsenen, charmanten Stadtbild. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten bis hin zu kulturellen Angeboten – sind in Peine auf kurzen Wegen erreichbar.

Lagebeschreibung - Objekt im Bereich Gunzelin

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrten Lagen Peines im zentrumsnahen Bereich Gunzelin. Diese ruhige und gepflegte Wohngegend ist bekannt für ihr harmonisches Umfeld und ihre familienfreundliche Struktur. Die hervorragende Lage vereint Ruhe mit urbaner Nähe: In nur wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Cafés. Auch der historische Stadtkern von Peine mit seinen charmanten Gassen, dem Wochenmarkt und einer Vielzahl gastronomischer Angebote ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt in einer wenig befahrenen Straße, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld mit ansprechender Architektur und viel Grün - eine ideale Umgebung für Paare, Familien und alle, die zentrales, aber dennoch ruhiges Wohnen zu schätzen wissen.

Diese großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen besonders charmanten Balkon mit Blick ins Grüne. Mit einer Wohnfläche von über 100 m² und insgesamt dreieinhalb Zimmern bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf Komfort, Licht und Ruhe legen.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im Erdgeschoss: Nur wenige Stufen führen zur Wohnung ein großer Vorteil, insbesondere für ältere Menschen oder Personen, die auf Barrierearmut Wert legen. Damit eignet sich dieses Angebot gleichermaßen für Selbstnutzer wie auch für Kapitalanleger, die nach einer attraktiven, gut vermietbaren Immobilie mit breiter Zielgruppe suchen.

Herzstück der Wohnung ist das beeindruckend große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integriertem Essbereich - ein Ort der Begegnung, der durch den direkten Zugang zum überdachten Balkon noch an Wohnqualität gewinnt. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick in die gepflegte Gartenanlage, die zum Gemeinschaftseigentum gehört und von der Eigentümergemeinschaft liebevoll instand gehalten wird.

Die angrenzende, großzügige Küche lässt keine Wünsche offen und bietet zudem Zugang zu einem separaten Hauswirtschaftsraum mit praktischen Stau- und Versorgungsmöglichkeiten. Ein modernes Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC - letzteres im Ursprungszustand - runden das stimmige Raumangebot ab. Darüber hinaus stehen ein geräumiges Schlafzimmer und ein komfortables Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren größtenteils modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Potenzielle Erwerber müssen lediglich kleinere Renovierungsmaßnahmen vornehmen die solide Bausubstanz und der bereits modernisierte Charakter machen diese Immobilie zu einem sofort beziehbaren Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

Ergänzt wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage sowie einen praktischen Kellerraum.

Auch energetisch ist das Gebäude gut aufgestellt: Die Fassade wurde in Teilbereichen bereits gedämmt, ebenso wie die oberste Geschossdecke. Viele Fenster entsprechen aktuellen energetischen Standards - ein weiterer Vorteil für ein nachhaltiges, kosteneffizientes Wohnen. Die Anlage wird mittels Fernwärme beheizt.

Energieausweis:

Der vom Gesetzgeber geforderte Energieausweis liegt vor:

- Baujahr Gebäude 1967
- Baujahr Anlagentechnik 1967
- Energieausweis vom 29.03.2019
- Wesentliche Energieträger Erdgas/Biogas-Gemisch – Fernwärme
- Energieverbrauchskennwert 96,58 kWh/(m².a)
- Klasse C

Weitere aktuelle Immobilienangebote aus der Region, der Bahr Immobilien-Verwaltungs GmbH aus Peine, finden Sie auf:

<https://www.immobilienbahr.de>

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	29.03.2019
Gültig bis	28.03.2029
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	1967

Bilder

