

Peine

# Helle Etagenwohnung mit Aussicht – Raum für Entfaltung und stadtnahes Wohnen

Objektnummer: LV700



KAUFPREIS: 128.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 110 m<sup>2</sup>

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | LV700                   |
| Wohnfläche   | ca. 68,5 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                       |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1972                    |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 128.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1996                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 148.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Die Immobilie



Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Nichtraucher-Etagenwohnung aus dem Jahr 1972, die Ihnen auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung bietet. Die Lage überzeugt durch Stadtnähe, eine hervorragende ÖPNV-Anbindung sowie kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs – ideale Voraussetzungen für einen modernen und bequemen Alltag. Die Fußgängerzone in Peine - und somit alle Einkaufsmöglichkeiten – lässt sich in wenigen Gehminuten erreichen.

Wir laden Sie auf eine Roomtour ein:

<https://tour.ogulo.com/bjsW>

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Ausstattung und Details

Zusätzliche Annehmlichkeiten

- Fahrstuhl im Haus – erleichtert den Alltag erheblich
- gute Parkmöglichkeiten
- moderne Fenster (1996) mit Rollläden
- effiziente Zentralheizung
- hohe Instandhaltungsrücklage vorhanden
- Heizkosten und Instandhaltungsrücklage sind bereits im Hausgeld enthalten
- eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum
- Einbauküche, Spiegelschrank im Bad und Waschmaschine im Kaufpreis enthalten
- Die Wohnung wird in geräumtem Zustand an die neuen Eigentümer übergeben

Wir laden Sie auf eine Roomtour ein: <https://tour.ogulo.com/bjsW>

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Alles zum Standort

Peine präsentiert sich als eine solide und beständige Mittelstadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einem stabilen Immobilienmarkt. Die Stadt überzeugt durch ihre attraktive Lage zwischen Hannover und Braunschweig, was eine hervorragende Anbindung an bedeutende Wirtschaftszentren gewährleistet. Mit rund 50.700 Einwohnern bietet Peine eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine unterdurchschnittliche Kriminalitätsrate, die für ein sicheres und verlässliches Wohnumfeld sorgt. Die wirtschaftliche Basis ist geprägt von Industrie, Logistik und Dienstleistungssektor, was eine stabile Beschäftigungslage und eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum garantiert. Die Nähe zur Autobahn A2 sowie regionale Zugverbindungen ermöglichen eine komfortable Mobilität, die insbesondere Pendlern zugutekommt. Insgesamt besticht Peine durch bezahlbaren Wohnraum mit moderatem Wertsteigerungspotenzial, was es zu einem attraktiven Standort für Investoren macht, die auf langfristige Stabilität setzen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, darunter das E-Center in etwa sieben Minuten zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Wallschule und Luisenstraße, jeweils nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt, sowie den Bahnhof Peine in etwa neun Minuten Gehweite, hervorragend gewährleistet. Diese Verkehrsanbindung sichert eine optimale Erreichbarkeit und macht die Lage auch für Mieter mit Pendlerprofil besonders attraktiv.

Das Gesundheitsangebot in Peine ist umfassend und vielfältig. In nur sieben bis neun Minuten zu Fuß erreicht man mehrere Apotheken wie die Sonnen-Apotheke und die Brücken-Apotheke sowie verschiedene Fachärzte und Allgemeinmediziner. Das Klinikum Peine ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar und ergänzt das medizinische Versorgungsnetz. Diese dichte medizinische Infrastruktur garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit für Bewohner aller Altersgruppen.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung überzeugt die Lage mit einem breiten Angebot. Zahlreiche Parks und Grünflächen, wie der Burgpark und der Park an der Schleuse, laden zu entspannenden Spaziergängen ein und sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen und Spielplätze ergänzt, die Familien und aktive Bewohner gleichermaßen ansprechen. Kulturelle und gastronomische Highlights, darunter das Forum Peine und verschiedene

Cafés und Restaurants, befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe und bereichern das urbane Leben.

Für Investoren bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem ausgewogenen Angebot an Nahversorgung, Gesundheits- und Freizeitmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren sichern eine nachhaltige Wertentwicklung und eine attraktive Vermietbarkeit. Somit stellt Peine eine verlässliche und zukunftsichere Investitionsmöglichkeit dar, die langfristig stabile Renditen verspricht.

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: LV700 - 31224 Peine

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)