



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohnraum.eu  
peinert@immobilien-wohnraum.eu

**EXPOSE -NR. EK163**

**ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT**

## Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Doppelgarage



### Eckdaten

**Objektart:**  
Doppelhaushälfte

**Objektlage:**  
Bertinger Weg  
39128 Magdeburg

**Zimmer/Räume:** 5

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 165 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>:** ca. 623 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 189.000 €

**Courtage:**  
7,14 % inkl. MwSt.,  
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchs-  
kennwert:** in  
Bearbeitung

### Objektbeschreibung

Sie sind schon lange auf der Suche nach Ihrem Eigenheim und genießen gerne die Vorzüge unserer Stadt? Dann wird Sie diese Offerte mit Sicherheit interessieren! Mit diesem Angebot schlagen wir Ihnen eine großzügige Doppelhaushälfte mit angrenzender Doppelgarage und einer separaten Einliegerwohnung von rund 50 m<sup>2</sup> vor. Diese Haushälfte aus dem Jahre 1984 wurde Mitte der 90ziger Jahre modernisiert. Diese umfassten die Dämmung des Dachbodens, der komplette Fensteraustausch von Holz auf Kunststofffenstern, die Elektrik sowie die Modernisierung der beiden Hauptbäder und dem Gäste-WC.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



*Wohnzimmer mit Süd-Terrasse*



*Wohnzimmer der Einliegerwohnung*



## Ausstattung

In das Erdgeschoss gelangen Sie über einen geräumigen Flurbereich. Vom sonnigen Wohnzimmer können Sie über die Südterrasse, die mit einer Markise versehen wurde, direkt über eine Treppe in den Gartenbereich treten und in aller Seelenruhe den Blick schweifen lassen. Ein Gäste-WC sowie eine Essküche warten auf dieser Ebene ebenfalls auf den neuen Erwerber. Im Obergeschoss gelangen Sie vom Flur auf die überdachte Loggia, mit Blick über den Bertinger Weg. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet wurde, finden neben dem einen Kinderzimmer hier ebenso Ihren Platz.

Ein Vollkeller mit zwei Räumlichkeiten versorgt diese Immobilie mit zusätzlicher Nutzfläche. Ein geräumiges WC mit einer Eckdusche und einem Waschmaschinenanschluss finden Sie hier ferner vor. Die Bewärmung erfolgt über die Ölheizung mit 4 vorhandenen Tanks. Eine massive Doppelgarage rundet dieses Angebot perfekt ab. Als Fußböden finden Sie teilweise Korkböden, Fliesen und Laminat vor. Das Highlight dieser zu veräußernden Immobilie ist die Einliegerwohnung mit separatem Eingang und einer Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup>, einem kleinen Gäste-WC und einer Kochnische. Entweder Sie nutzen diese Gegebenheit selbst oder vermieten diese. Entscheiden Sie selbst! Ein weiterer Raum mit ca. 20 m<sup>2</sup> könnte ebenfalls zu Wohnzwecken umfunktioniert werden, so dass Sie dann 6 Räume besitzen würden.



## Lage

Der Stadtteil Kannenstieg ist ein Stück lebenswertes Magdeburg, in dem sich in den letzten Jahren viel getan hat. So sind soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Sekundarschule vertreten. Die Verkehrsanbindung ist durch den Magdeburger Ring und der Nähe zur A2 schnell erreichbar. Bus- und Straßenbahnlinien finden Sie angrenzend an der Ebendorfer Chaussee. Das Einkaufszentrum Kannenstieg-Center liegt in zentraler Lage und auch zum Neustädter See ist es von hier aus nur ein Katzensprung. Moderne Restaurantketten bieten den Bewohnern rund um den Kannenstieg ein kulinarisches Erlebnis für Jung und Alt.

