

EXPOSE -NR. EK164

ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT

Solides Einfamilienhaus mit Garage und Nebengelass in ruhiger Lage



Eckdaten

Objektart:

Einfamilienhaus mit Garage

Ortsangaben:

Am Hammelberg Weg 1 Nr. 12
39114 Magdeburg

Zimmer/Räume: 4

Baujahr: 1935

Wohnfläche: ca. 105 m²

Grundstücksfläche:
ca. 519 m²

Kaufpreis: 129.000 €

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

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Dieses hier präsentierte Einfamilienhaus mit angrenzender Garage und einem Vollkeller, wurde in solider und massiver Bauweise im Jahre 1935 in ruhiger Randlage im Stadtteil Berliner Chaussee auf einem ca. 519 m² Eigentumsgrundstück erbaut.

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

Die Sonnenausrichtung des ideal nach Südosten orientierten Grundstückes wurde bei der Konzeption des Hauses geschickt aufgenommen. Diverse Sanierungsmaßnahmen fanden zwischen 1990 bis 2010 im Objekt statt. So wurden hier neue Kunststofffenster mit Außenjalousien und einer neuen passenden Eingangstür eingebaut. Ebenso wurde das Dach zusätzlich gedämmt und neue Abwasserleitungen verlegt. Dennoch dürfte sich der neue Besitzer nicht scheuen, weitere Investitionsmaßnahmen vornehmen, wie zum Bsp. die gesamte Elektrik zu erneuern sowie die Heizungsanlage durch eine neue zu ersetzen. Ein Gasanschluss liegt nicht an, das Wohnhaus wird mittels 3 Öltanks beheizt. Die vielen Kellerräume sowie das Nebengelass bieten Ihnen zusätzlich zur Garage noch weitere Stau- und Nutzflächen.

Essküche



Wohnzimmer mit Kamin



Ausstattung

Im Erdgeschoss dieses Einfamilienhauses befindet sich der sehr geräumige Eingangsbereich, die Essküche, mit Blick in Ihren neuen Garten, das modernisierte Hauptbadezimmer, welches mit einer Eckbadewanne sowie einem bereits integrierten Waschtisch ausgestattet wurde. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit echtem Kamin rundet neben einem Schlafzimmer, auf dieser Etage das Wohnambiente ab. Überwiegend finden Sie Parkettböden vor. Über eine Treppe mit Holzbelag gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem zwei Schlafräume auf den neuen Erwerber warten. Ein Einzug könnte kurzfristig realisiert werden.

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

großzügiger Eingangsbereich



Schlafzimmer im Obergeschoss



Lage

In idyllischer und ruhiger Eigenheimsiedlung im Stadtteil Berliner Chaussee befindet sich am Hammelberg Weg dieses freistehende Einfamilienhaus. Mit dem Pkw werden Geschäfte des täglichen Bedarfs und das Stadtzentrum in Kürze erreicht. Die Getec Arena ist nur ein Katzensprung vom Objekt entfernt. Die Brücke Am Wasserfall ist fast eine Art Wahrzeichen für Cracau. Der Pechauer Platz ist ein bekannter Treffpunkt und die Verbindung zu Prester. Bis zur Altstadt sind es nur wenige Fahrminuten.



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