



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. EK167

ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT

**** Bestlage! Sanierte Stadtvilla in Reform ****



Eckdaten

Objektart:

Einfamilienhaus

Objektlage:

Hoffnung-Privatweg
39118 Magdeburg

Zimmer/Räume: 4

Baujahr: 1935

Wohnfläche: ca. 92 m²

Grundstücksfläche:
ca. 564 m²

Kaufpreis: 209.000 €

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

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Hier sucht ein rund 92 m² vollunterkellertes zweigeschossiges und freistehendes Einfamilienhaus mit flachem Walmdach aus dem Jahre 1935 eine neue Familie. Diese Stadtvilla wurde Ende 2014 von Grund auf komplett durchsaniert. Diese beinhaltet insbesondere die Entfernung der Öltanks und Umrüstung auf eine neue Gaszentralheizung. Alle Fußböden wurden neu verlegt und zusammen mit modernen weißen Innentüren eingebaut. Die beiden Bäder wurden zeitgemäß saniert und mit Deckenspots versehen. Ein neuer Hausanstrich mit Dachentwässerung sowie die Erneuerung der gesamten Elektrik und den Hausanschlüssen wurden ebenso in diesem Zuge mit umgesetzt.

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



Im Außenbereich wurden gemütliche Sitzecken geschaffen. Hier können Sie Ihren wohlverdienten Feierabend in vollen Zügen genießen. Der aktuelle Bodenrichtwert beläuft sich derzeit auf 110 €/m².

Ausstattung

Im Erdgeschoss des Hauses finden Sie neben dem Hauptbadezimmer, welches mit einer Badewanne und einer geräumigen ebenerdigen Eckdusche ausgestattet wurde, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin sowie die Küche, mit Austritt zum Garten. Die noch relativ neuwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss dieser Wohnimmobilie. Hier gliedert sich neben den drei Schlafräumen auch das kleine Gäste-WC. Kunststofffenster mit Außenjalousien runden hier das bevorzugte Wohnambiente ab.

Der Vollkeller sorgt für weitere Nutzfläche. Das gesamte Grundstück ist begrünt und eingezäunt. Haben wir mit diesem Hausangebot Ihr Interesse geweckt, stehen wir Ihnen gern für ein Beratungsgespräch und einer Innenbesichtigung zur Verfügung.

ruhige Anliegerstraße



großzügiger Gartenbereich



Blick in die Küche



Wohnzimmer



Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Stadtteil Reform. Reform ist ein südlich gelegener Stadtteil Magdeburgs. Er wird unterteilt in Alt- und Neureform. Eine direkte Anbindung an die A 14, B71 und B81 ist gegeben. Die Einkaufsmöglichkeiten sind hier sehr gut. Kindereinrichtungen sowie Schulen sind mit kurzen Fußwegen erreichbar. Die Straßenbahnanbindung erreichen Sie in 5 Minuten.



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

Sicht vom Gartenbereich



geschützter sonniger Terrassenbereich



weitere gemütliche Sitzecke



Badezimmer mit Dusche und Wanne

