



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. EK170

ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT

Großzügiges Einfamilienhaus mit außergewöhnlich großem Garten



Eckdaten

Objektart:

Einfamilienhaus

Ortsangaben:

Leipziger Straße
39171 Sülzetal
(Dodendorf)

Zimmer/Räume: 6

Baujahr: 1992

Wohnfläche: ca. 220 m²

Grundstücksfläche:
ca. 4.900 m²

Kaufpreis: 278.500 €

Courtage:

6 % inkl. MwSt.,
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** 102,3 kWh/(m²a)

Objektbeschreibung

Treten Sie ein und fühlen Sie sich gleich wie zu Hause! In dem 1992 entstandenen freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage, auf einem ca. 4.900 m² sensationellen, großen Eigentumsgrundstück direkt an der Sülze gelegen, steht die Liebe zum Detail an oberster Stelle! Dieses zeitgemäße Wohnhaus befindet sich direkt in Dodendorf, nur wenige

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



Eingangsbereich



Integrierte Einbauküche



Fahrminuten von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt. In einem angenehmen Wohnumfeld können Sie hier die gemeinsamen Stunden mit Ihrer Familie in vollen Zügen genießen. Das großzügige Grundstück ist bei dieser Offerte das absolute Highlight und bietet ausreichend Platz zur freien Entfaltung.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus präsentiert sich Ihnen in einem einwandfreien Zustand. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt als erstes durch die bodentiefen Fenster und den direkten Austritt zur großzügigen Südterrasse. Die Küche ist als Wohnküche geplant worden und im Kaufpreis enthalten. Ein Hauptbadezimmer sowie ein Gäste-WC stehen Ihnen neben einem Büro auf dieser unteren Ebene (110 m² Wfl.) zur Verfügung.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss (60 m² Wfl.). Dieses teilt sich in zwei Schlafräume und einem Duschbadezimmer auf. An allen Fensterfronten finden Sie Außenjalousien vor. Parkett, Laminat- und Fliesenböden verzieren bei dieser Offerte die Böden des Hauses. Jede Wohnebene überzeugt mit gelungener Raumkonzeption. Die Heizungsanlage wurde im Jahre 1998 erneuert.

Grundstücksansicht



Bei der Errichtung des Hauses wurde darauf Wert gelegt, dass die Kellerebene als Wohnräume deklariert werden können. Somit haben Sie hier weitere ca. 50 m² an Wohnfläche zur freien Entfaltung. Ein geräumiges Badezimmer, welches mit Fußbodenheizung und einer Eckdusche ausgestattet wurde, rundet hier das befriedigende Wohnambiente ab. Sind sie neugierig geworden? Weitere Fragen beantworten wir Ihnen gern.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Dodendorf, ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Sülzetal im Landkreis Börde und liegt südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Sehr gute Verkehrsanbindung durch die Bundesautobahn A14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden) und durchquert wird sie von den Bundesstraßen B71, B81 und B246A. Dodendorf ist an das Netz der Deutschen Bahn (Linie Magdeburg-Halberstadt) angeschlossen. Mit dem Bus sind alle Ortsteile erreichbar.

Durch die sehr gute Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe nicht weit und durch die Nähe zu Osterweddingen sind die Grundschule und Hort schnell zu erreichen.