



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. EK176

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

OASE MIT POTENTIAL AUF ATTRAKTIVEN GRUNDSTÜCK



Eckdaten

Objektart:
Villa mit Nebengelass

Objektlage:
Edithawinkel
39108 Magdeburg

Zimmer/Räume: 13

Wohnfläche: ca. 480 m²
Nutzfläche : ca. 170 m²

Grundstücksfläche:
ca. 2.086,65 m²

Kaufpreis: 963.000 €

Courtage:
3,5 % (inkl. MwSt.),
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

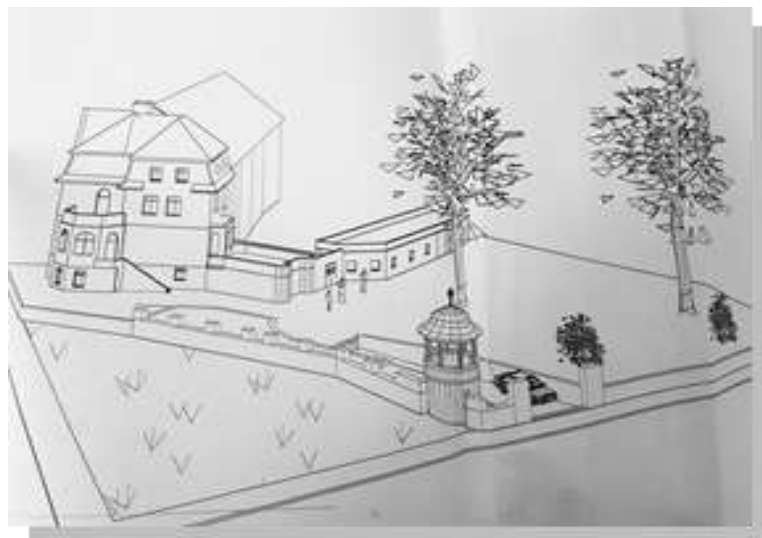
Objektbeschreibung

Über eine prächtige Einfahrt mit einem Denkmalschutz-Turm erreicht man in Stadtfeld-Ost diese teilweise sanierte hochherrschaftliche Villa von 1910 mit Mansardendach. Diese bietet Ihnen mit 4 Wohneinheiten, verteilt auf 13 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 480 m² ausreichend Platz zur Entfaltung. Ob zur Vermietung oder als Mehrgenerationshaus zur Selbstnutzung mit gewerblichen Anbau, lässt diese Villa alle Wünsche zu.

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



Wir haben aktuell von einer Vermietung der Wohnung im Erdgeschoss abgesehen, da Sie als neuer Eigentümer entscheiden sollen, wie Sie Ihre Nutzungsverhältnisse nach dem Kauf umsetzen möchten. Die anderen beiden Wohnungen in der 1. und 2. Etage wird von der Familie selbst genutzt. Der Verkäufer würde ausziehen oder an Sie als neuer Erwerber für die beiden Wohnungen Miete zahlen. Ihr Wunsch wird umgesetzt! Das Wohnhaus bettet sich harmonisch auf das lukrative großzügige Eigentumsgrundstück mit einer Größe von über 2.000 m² im Magdeburger Stadtteil-Stadtfeld ein. Auch bei dieser sensationellen Grundstücksgröße kann noch vieles umgesetzt werden. Im derzeitigen Anbau auf dem Hof betreibt der hiesige Besitzer sein Handwerksgewerbe nebst Büroräumen.



modernisiertes Badezimmer im 1. OG



Flur im 1. OG



Ausstattung

In den letzten Jahren wurden die alten Holzfenster durch neue Kunststofffenster ersetzt. Die Wohnungen saniert und alle mit Einbauküchen versehen. Die alten Teppichböden entfernt und Lamitböden verlegt. Neue zeitgemäße Bäder wurden in diesem Zusammenhang gleich mit errichtet. Die einzelnen Wohnungen sind Zählertechnisch getrennt. Die gesamte Elektrik wurde erneuert und vor einigen Jahren gleich die Heizungsanlage ausgetauscht.

Sollten wir mit dieser neuen Offerte Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gern für ein Beratungsgespräch oder einer vor Ort Besichtigung zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns und lassen sich von dem Charme des Hauses überzeugen!

Lage

Stadtfeld Ost ist eines der beliebtesten Wohnviertel der Stadt und zudem der mit Abstand bevölkerungsreichste Stadtteil Magdeburgs. Wer zum Shoppen nicht in die Innenstadt fahren möchte, sondern die kurzen Wege sucht, findet auch in Stadtfeld viele Einkaufsmöglichkeiten und Ladenzeilen vor.

Entlang der Großen Diesdorfer Straße und der Olvenstedter Straße reihen sich kleinere Läden, Haarstudios, Buchläden, Drogerien, Bekleidungsgeschäfte oder Supermärkte aneinander. Mittlerweile zählt Stadtfeld Ost auch zu den beliebten Ausgehvierteln der Stadt.

Das Stadtzentrum sowie der Hauptbahnhof sind in kürzester Zeit erreichbar.

