

EXPOSE -NR. EK180 ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

## EBENERDIG WOHNEN UND GENIEßEN



### Eckdaten

**Objektart:**

Einfamilienhaus mit  
Nebenglass

**Objektlage:**

MD-Ottersleben

**Baujahr:** 2003

**Wohnfläche:** ca. 96,12 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:**

ca. 471 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 3

**Kaufpreis:** 325.000 €

**Provision:** 6 % inkl. Mwst.  
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchs-  
kennwert:** 144 kWh/m<sup>2</sup>a

### Objektbeschreibung

Treten Sie ein und fühlen Sie sich gleich wie zu Hause! Dieses Eigenheim, welches sich im begehrten und repräsentativen Wohngebiet „Sonnenanger“ in Ottersleben befindet, wurde im Jahre 2003 in Massivbauweise als Bungalow mit ausgebautem Spitzboden errichtet. Die gute Lage bildet eine perfekte Symbiose zwischen Ruhe und Entspannung und einer kurzen Fahrzeit in die Stadt.

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

Diese Immobilie können Sie aufgrund der Ebenerdigkeit noch bis in Ihrem hohen Alter bewohnen. Es präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und kann zeitnah übergeben werden.

## Ausstattung

Sie betreten Ihr neues Zuhause über eine Diele, mit Platz für Ihre Garderobe. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche. Die abgebildete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Im Wohnzimmer finden Sie einen Kaminofen vor, der Sie zusätzlich an kälteren Tagen mit der nötigen Wärme versorgt. Fußbodenheizung rundet in allen Räumen das angenehme Wohnambiente ab.

Es wurde bei der Errichtung des Hauses darauf geachtet, dass sich in allen Zimmern Antennenanschlüsse befinden. Teilweise elektrische Außenjalousien sorgen für die nötige Sicherheit. Großzügig und hell zeigen sich durch die vielen bodentiefen Fenster alle wichtigen Lebensräume. Edle Fliesenböden sorgen für Eleganz. Zudem wurde besonderen Wert auf eine Raumhöhe im Schlafzimmer, Kinderzimmer und im Essbereich mit bis zu vier Metern gelegt.



*Badezimmer*



*offener Küchenbereich*



Den direkten Austritt auf die überdachte Süd-Terrasse haben Sie vom Wohn- und Esszimmer, mit direktem Blick auf das begrünte und uneinsehbare Grundstück, einschließlich einem großzügigen Teich mit beruhigendem Bachlauf. Die Gartenbewässerung erfolgt über einen Brunnen. Der gesamte Grundbesitz ist eingezäunt und geschmackvoll bepflanzt. So könnten hier Ihre Familienträume in Kürze wahr werden.

Vom Schlafzimmer blicken Sie ebenso in Richtung Garten. Das danebenliegende Kinderzimmer lockt mit einer weiteren massiven Terrasse. Über dem Wohnbereich und der Küche befindet sich eine Galerie, die als Rückzugsort oder Arbeitsbereich genutzt werden kann und über eine Wendeltreppe erreichbar ist.

Der Hauseingangsbereich und die Stellplätze sind mit hochwertigen Granitplatten belegt. Ein weiterer positiver Aspekt, ist die nachträglich eingebaute Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10 KW, die jährlich ca. 10.000 kWh Strom gewinnt, was durch den noch 10 Jahre laufenden Einspeisevertrag einen Ertrag von jährlich ca. 4.000 Euro entspricht. Ein am Haus angebautes Nebenglass erwartet ebenfalls den neuen Erwerber. Hier können Gartenmöbel, Rasenutensilien oder Fahrräder Ihren nötigen Platz finden. Ein Carport und zwei weitere Stellflächen runden diese Offerte ab.

## Lage

Diese Immobilie ist aufgrund seiner Ruhiglage im beliebten Stadtteil Ottersleben ein sehr attraktives Angebot, welches dem zukünftigen Erwerber ein neues, familienfreundliches Zuhause in einer super Lage verspricht. Am südwestlichen Rand Magdeburgs, verkehrsgünstig und doch sehr schön im Grünen gelegen, befindet sich der Stadtteil Ottersleben. Mit seinem dörflichen Charakter ist dieser ein sehr beliebter Stadtteil.

Nette Nachbarschaft rundet hier das perfekte Wohnen ab. Sind sie neugierig geworden? Wir freuen uns über Ihren Anruf!

