

EXPOSÉ -NR. EK191

ANSPRECHPARTNER: Frau Christiane Peinert

Ihr ländlicher Eigenheimtraum



Eckdaten

Objektart:

Einfamilienhaus mit
Nebenglass

Ortsangaben:

Friedrich-Ebert-Str.
39435 Wolmirsleben

Zimmer/Räume: 5

Baujahr: 1950

Wohnfläche in m²:

ca. 120 mit Anbau

Grundstücksfläche in m²:

ca. 820 m²

Kaufpreis: 149.000 €

Courtage:

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

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Sie werden Eigentümer dieser ansprechenden Immobilie, welche im Jahr 1950 erbaut wurde und sich in einem idyllisch und ruhig gelegenen Örtchen befindet. Sie genießen eine ruhige Lage, mit einem großzügigen Garten von ca. 820 m² sowie einem tollen Blick ins Grüne. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² sowie einem kleinen Nebengebäude, eignet sich dieses Wohnhaus ausgezeichnet für eine bis zu vierköpfiger Familie. Dieses bezaubernde Anwesen erweckt sofort den Eindruck von Ruhe und Erholung, welches Ihre Wohnträume wahr werden lassen.

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

Schlafzimmer



Badezimmer

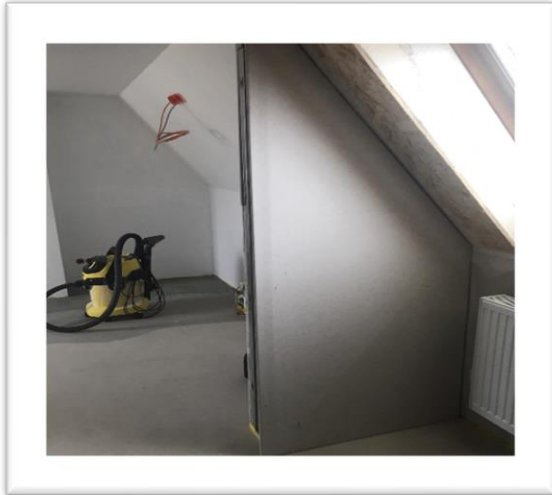


Kinderzimmer 1 Blick zum Bad



Kinderzimmer





Ausstattung

Das Reihenhaus wurde in den 1990er Jahren saniert, dazu gehörte die Außendämmung, Verklinkerung, Einbau neuer Kunststofffenster (Doppelverglasung) mit Außenjalousien (für Elektromotor vorbereitet), Außentüren sowie die Dacheindeckung mit Dämmung.

2010 wurde eine neue Buderus-Heizung (Öl) eingebaut, Diese wurde 2020 erweitert und mit Trink- und Warmwasser, sowie einem 160 Liter Warmwasserspeicher versehen. Das Erdgeschoss wurde 2020 komplett entkernt und für die Fertigstellung vorbereitet. Eine Fertigstellung des Innenbereiches bedarf es aber noch, wobei viele Baustoffe schon vorhanden sind. Im EG befindet sich ein Wohnzimmer, eine Küche, ein weiteres Zimmer, sowie einem gefliesten Bad mit Dusche und einem Flur rückseitig. Das Haus ist teilunterkellert.

Das Dachgeschoss wurde 2020 komplett saniert und erweitert. Hier wurden Heizung, Wasser- und Stromleitungen gelegt und angeschlossen, sowie mit neuen Fußböden, Wänden und Decken und Dachfenstern versehen.

Hier befinden sich 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, ein Bad (noch nicht gefliest) mit vorbereiteter Dusche, sowie ein kleiner Flur mit Zugang/ Klapptreppe zum Spitzboden.

Im Spitzboden wurde ein neuer Fußboden (gedämmt) verbaut, sowie Dämmung der kompletten Dachfläche, die bis zur Hälfte schon mit Trockenbau fertig gestellt wurde.



Lage

Wolmirsleben befindet sich in der Gemeinde Egelner Mulde im Salzlandkreis und liegt unweit an der B81, über die man in 20 Min nach Magdeburg gelangt. Einkaufsmöglichkeiten, eine kleine Gaststätte, eine Sparkasse, die Kita und Grundschule findet man hier vor Ort.

Ebenfalls befinden sich noch weitere Geschäfte, wie Bäcker, Fleischer, Tante Emmaladen, Friseur, Lotto Toto Laden sowie Fahrschule und Arztpraxis.

Es gibt viele Seen zum Baden und erholen in der nahen Umgebung. Z.B. der beliebte Schachtsee mit Strandbar und Tretbootverleih sind nur 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel, Buslinie von und bis Magdeburg und Umgebung befinden sich fußläufig zur Haltestelle in direkter Nähe.

Gerade für Familien mit Kindern ist Wolmirsleben aufgrund der Lage sehr interessant. Sollten wir mit diesem Wohnhaus Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über die Vereinbarung eines Besichtigungstermines.