

EXPOSÉ -NR. EK192

ANSPRECHPARTNER: KARINA NEUBAUER

Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen

Es erwartet Sie ein Haus mit vielen Möglichkeiten



Eckdaten

Objektart:

Einfamilienhaus mit 4
Garagen,
Stellplatz, Balkon und
Terrasse

Ortsangaben:

39167 Niederndodeleben

Zimmer/Räume: 5

Baujahr: 1913

Wohnfläche in m²:

ca. 400 m²

Grundstücksfläche in m²:

ca. 1.500 m²

Kaufpreis: 280.000 €

Courtage:

6 % inkl. MwSt.,
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert: 76,1 kWh/m²a**

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein wundervolles Haus im Landhaus-Charme, mit Platz für die ganze Familie sowie ein Raumangebot von ca. 400 m² Wohnfläche zzgl. Ausbaureserve, auf einem ca. 1.500 m² herrlich begrünten Eigentumsgrundstück mit Balkon und Terrasse. Dieses wunderschöne Zuhause überzeugt schon beim Betreten der einzelnen Wohnräume durch Großzügigkeit sowie gemütliches Ambiente und offenen Räumen.

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

Wohnbereich 1



Wohnbereich 2



*T
Badezimmer 1*



Badezimmer 2



Ausstattung

Allein das großzügige Erdgeschoss lässt keine Wünsche offen. Hier erwartet Sie neben dem Eingangsbereich, eine geräumige Essküche, ein großzügig geschnittener Hobbyraum, ein gemütliches Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC mit Waschbecken sowie eine kleine Küche. Des Weiteren befindet im hinteren Bereich ein Ausgang, welcher den Austritt zur Terrasse mit Garten ermöglicht. Auch im Obergeschoss gibt es keinerlei Platzprobleme und Ihnen stehen neben zwei Wohnbereichen, zwei Schlafbereiche, ein Badezimmer, eine Ausbaureserve im Dachgeschoss, mit ca. 180 m² sowie ein Austritt zum Balkon zur Verfügung. Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit zusätzlich auf ca. 180 m² genügt Abstellmöglichkeit.



Die Fensterfronten im Anwesen sind teilweise Bodentief und lassen viel Tageslicht in den Innenraum und bieten zusätzlich die Möglichkeit zum Austritt. Das Wohnhaus wird mit Heizöl befeuert. Ein Kamin rundet die Gemütlichkeit ab. Genügend Platz für Ihr Auto bieten die vorhandenen vier Garagen auf dem Grundstück sowie ein Außenstellplatz vor der Hausanlage, im Eingangsbereich. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Brunnen, eine Terrasse und ein Gartenhaus. Umgeben von freistehenden Einfamilienhäusern und traumhaften Gärten finden Sie diese Immobilie in sehr guter Lage. Die Nachbarschaft ist allerbestes, auch Kinder und Tiere sind hier stets willkommen. Das ansprechende Objekt, gepaart mit dem mit viel Wärme und Gemütlichkeit, lässt diese Immobilie zu einem wahren Schmuckstück erstrahlen. Der jetzige Eigentümer möchte sehr gern, für ca. 2 weitere Jahre, bis das neue Wohnobjekt errichtet wurde, im Wohnhaus bleiben und selbstverständlich Miete an den neuen Eigentümer zahlen. Im Erdgeschoss wäre auf jeden Fall möglich, dass Haus ab Eigentumsübergabe, privat oder auch gewerblich zu nutzen. Ein Einzug wäre nach Absprache möglich.

Küchenbereich 1



Küchenbereich 2





Lage

Niederndodeleben ist ein rund 4.000 Einwohner zählender Ort des Ohrekreises, gelegen in der Magdeburger Börde, nur 5 km westlich von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt. Die Region besitzt eine moderne Infrastruktur, was ein weiteres Wachstum des Dienstleistungssektors erwarten lässt. Der Ort Niederndodeleben selbst, ist durch seine gute verkehrstechnische Lage - direkt an der Bahnlinie Hannover - Berlin angeschlossen. Die Autobahnen A14 und A2 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten eine gute Verkehrsanbindung ohne störend zu wirken.