



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. EK202

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

# Ehemaliges Kantorat

## in romantischer Lage mit Schlosspanorama



### Eckdaten

**Objektart:**

Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung

**Ortsangaben:**

Kirchstraße  
39343 Haldensleben OT  
Hundisburg

**Zimmer/Räume:** 7

**Baujahr:** 1830

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 265

**Grundstücksfläche in  
m<sup>2</sup>:** ca. 1.510 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 415.000 €

**Courtage:**

3,57 % inkl. MwSt.,  
zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskenn-  
wert:** in Bearbeitung

## Objektbeschreibung

In dem malerischen Ort Hundisburg sucht dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahre 1830 mit separater Einliegerwohnung nette und solvente Käufer, die die ruhige und freiliegende Panoramalage, auf die gesamte Umgebung bietet, sehr zu schätzen wissen.

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



*Ausblick ins Grüne von der Loggia*



*Blick über den Hof, zur St. Andreas Kirche*



Das eingefriedete und begrünte Grundstück, in saftig gesunder Natur, mit einem idyllisch angelegten Bio-Garten, mit großen Ressourcen für agrarische Aktivitäten, lädt in ruhiger Lage ein. Hier können Sie Ihren Alltagsstress entspannt hinter sich lassen und die gemeinsamen Stunden mit Ihrer Familie im auch optisch gut geschützten Eigentumsgrundstück in vollen Zügen genießen.

## Ausstattung

Das Anwesen erstreckt sich auf ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon besitzt die Einliegerwohnung ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss rechts eingetragen mit lebenslangem Wohnrecht. Demzufolge stehen Ihnen aktuell zur freien Entfaltung ca. 196 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, zur Verfügung.

Schon beim Betreten der Räumlichkeiten werden Sie die Großzügigkeit des Hauses lieben. Das Wohnzimmer wurde mit einem Kamin versehen und nachträglich wurde ein raumgreifender Wintergarten angebaut.

Neben dem benachbarten Schlafzimmer befindet sich das neu gestaltete Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche, dass ebenso wie die geräumige Essküche den wunderschönen Schlossblick bietet.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Der lichtdurchflutete Wohnbereich, der ebenso mit Holzfußboden und einem Kamin ausgestattet ist und über eine geräumige Loggia verfügt, lässt Sie hier die gemütliche Offenheit spüren.

Ein Hauptbadezimmer sowie ein Gäste-WC nebst 2 Schlafräumen runden hier das ansehnliche Wohnambiente ab. Die frisch sanierte Einliegerwohnung wurde bereits mit Fußbodenheizung versehen. Eine neu gestaltete Holz-Terrasse lädt zum Verweilen ein.



*Wohnzimmer, mit Austritt zur Loggia*



*Offener Küchenbereich*



Im Zuge der Sanierung wurde im Jahre 2002 das Dach neu eingedeckt und 2008 erfolgte der Fassadenanstrich. Im Erdgeschoss des Wohnhauses finden Sie Außenjalousien vor. Des Weiteren erwartet den neuen Eigentümern ein 40 Meter tiefer Grundwasserbrunnen im Garten. Für weiteren Stauraum bietet Ihnen das Nebengelass den nötigen Platz. Für Ihre liebsten Fahrzeuge wartet ein Doppelcarport. Sie sind neugierig geworden? Rufen Sie uns gern an und vereinbaren einen Besichtigungstermin, um sich diese Rarität nicht entgehen zu lassen.



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

## Lage

Hundisburg ist ein Dorf am Nordrand der Magdeburger Börde mit knapp 1.000 Einwohnern und befindet sich direkt an der Straße der Romanik und zählt zur benachbarten Kreisstadt Haldensleben. Das Schloss Hundisburg bietet einen idealen Ausgangspunkt, um im historischen Barockgarten und im Landschaftspark zu lustwandeln. Auch ist der vielbefahrene Elberadweg durch seinen Seitenarm, den Aller-Elbe-Radweg, unmittelbar mit Hundisburg verbunden.

Haldensleben ist eine liebenswerte Kleinstadt samt ebenso saniertem Stadtkern, guter Infrastruktur, familienfreundlich und wirtschaftsstark. Haldensleben besitzt einen Bahnhof mit S-Bahn-Verbindung nach Magdeburg und Anschluss nach Wolfsburg und durch den Mittel-Land-Kanal (mit Hafen auch für Hobbyschiffer) eine Anbindung an die Bundeswasserstraßen. Magdeburg als Landeshauptstadt ist nur 20 Kilometer entfernt und mit dem Auto gut erreichbar. Die Autobahnen A2 und A14 liegen nur wenige Fahrminuten von Hundisburg entfernt. Berlin, Hannover und Leipzig sind in ca. 90 Fahrminuten erreichbar.

