

**EXPOSE -NR. EK206**

**ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

# Für Sie in einer der Besten Lagen von Magdeburg!



## Eckdaten

**Objektart:**

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Pool

**Ortsangaben:**

Klostergraben  
39120 Magdeburg

**Zimmer/Räume: 4**

**Baujahr: 1995**

**Wohnfläche:**

ca. 150 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:**

ca. 953 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: 549.500 €**

**Courtage: 3,57 % inkl.**

MwSt, zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskennwert: 77,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Verkaufsangebot beinhaltet ein attraktives freistehendes Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage und einem Außenpool, verteilt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 953 m<sup>2</sup>, mit zusätzlichem Nebenglass. Die Immobilie wurde erst 1995 im Architektenstil in einer beliebten und familienfreundlichen Lage, im Stadtteil Hopfengarten, in Massivbauweise

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

errichtet und sucht nunmehr einen neuen Besitzer. Die raumgreifende Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup>, verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoss. Die großzügige Innenraumgestaltung und das durch großflächige Fenster- und Türelemente lichtdurchflutete Raumambiente, erzeugen auf jeder Etage repräsentative und ästhetische Wohnkultur. In unserer heutigen Zeit der hohen Anforderungen ist es demzufolge besonders wichtig, einen Ort zu besitzen, an dem Körper, Geist und Seele erfrischt werden. Dafür ist dieses Wohnhaus einwandfrei. Schon beim Betreten des Eingangsbereiches lockt Ihr künftiger Wohntraum mit beeindruckender Großzügigkeit.

*großzügiger Wohnbereich*



*mit Austritt zur Terrasse*



## Ausstattung

Von der Diele gelangen Sie in das Wohnzimmer mit der offen gestalteten Essküche. Der Küchenbereich lädt neben dem weitläufigen Wohnbereich als zusätzlicher Treffpunkt des Hauses ein. Von diesem Wohlfühlplatz haben Sie den perfekten Blick in Ihren neuen uneinsehbaren und begrünten Garten. Ein großzügiges mit Fußbodenheizung ausgestattetes Badezimmer, welches mit einer Eckdusche und Badewanne versehen wurde, finden Sie hier im Erdgeschoss, neben einem Gästezimmer, ebenso vor. An allen Fensterfronten finden Sie zu Ihrer Sicherheit Außenjalousien. Über eine massive Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss. Vom hellen Flurbereich gliedern sich 2 Schlafzimmer, die auf Ihre persönliche Nutzung warten. Ein Schlafzimmer lockt mit einem teilausgebauten Dachgeschoss. Von dem anderen Zimmer aus, haben Sie Zutritt zum Balkon, der erst im letzten Jahr mit neuen Holzböden verlegt wurde und in diesem Zuge auch ein neues gefälliges Geländer in Edelstahloptik erhalten hat.

*Badezimmer im Erdgeschoss*



*& Obergeschoss*



Zudem wurde auch das zweite Badezimmer mit einer Badewanne und Eckdusche, sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung. Für Ihren Fuhrpark steht Ihnen eine Doppelgarage zur Verfügung. In den heißen Sommermonaten können Sie sich im Außenpool eine Abkühlung verschaffen. Das angrenzende Nebengelass bedarf von innen noch einer Fertigstellung, dieses könnte beispielsweise als Gäste- oder Partyhaus dienen. Ein neuer Fassadenanstrich erfolgte im vorletzten Jahr.

Sollten wir mit diesem erstklassigen Angebot Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns bitte.



## Lage

Der beliebte Stadtteil Hopfengarten befindet sich im südlichen Teil der Landeshauptstadt und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Wo früher der Hopfen spross, befindet sich heute eine ruhige und betuchte Wohngegend, abseits der Hauptstraßen. Im Stadtteil befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Arztpraxen, Schulen und Kitas, sodass eine optimale Grundversorgung gut sichergestellt ist.

Über die Salbker Chaussee erreicht man in wenigen Minuten die Anschlussstellen der Stadtautobahn (Magdeburger Ring/ B 71) und darüber hinaus die Bundesautobahnen A2 und A14.

