

**EXPOSE -NR. EK217**

**ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **Der Traum vom Eigenheim über 3 Etagen! Niedrigenergiehaus in begehrter Lage**



### **Eckdaten**

**Objektart:**

Reihenmittelhaus

**Ortsangaben:**

Leipziger Chaussee  
39120 Magdeburg

**Zimmer/Räume:** 5

**Baujahr:** 2016

**Wohnfläche:**

ca. 189 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:**

ca. 223 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 520.000 €

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

MwSt, zu zahlen vom  
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-  
wert:** 18 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### **Objektbeschreibung**

Sie finden hier eine äußerst seltene Gelegenheit für modernes Wohnen in sehr begehrter Lage. Zu erwerben ist ein traumhaftes Reihenmittelhaus mit 2 Stellplätzen und ruhiger Nachbarschaft. Besonders Familien in Städten haben es heutzutage schwer, attraktives Wohneigentum zu erwerben. Auch in Magdeburg ist das Angebot begrenzt. Wer sich eine

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

gute Lage, ausreichend Platz und einen kleinen Garten wünscht sowie optisch und qualitativ gewisse Ansprüche stellt, muss nicht selten viele Monate oder sogar noch länger suchen. Angesichts der steigenden Kreditzinsen wird die Finanzierung zudem immer teurer. Dieses erstklassige Reihenhaus kann die Bedürfnisse von jedermann abdecken und der gesamten Familie genügend Platz auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> bieten und das sogar zu sofort.

*hochwertige Einbauküche*



*Wohn-und Küchenbereich*



## Ausstattung

Nach Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem jeder Raum im Erdgeschoss begehbar ist. Links vom Flur abgehend befindet sich die offene Essküche sowie das Wohnzimmer, mit Austritt zum Grundstück. Bodentiefe Fenster geben Ihnen einen herrlichen Blick auf die schöne Sonnenterrasse und dem Garten. Dieser ist liebevoll angelegt und sehr gepflegt. Die hochwertig integrierte Einbauküche von Nolte, ist bereits im Kaufpreis mit inbegriffen. Rechts vom Flur abgehend, befindet sich das Gäste-WC und geradeaus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum. Durch die Beheizung von Luftwärme, sparen Sie Wärmeenergie und Stromkosten. Ganz im Verantwortungsbewusstsein der heutigen Zeit. Dieses spiegelt auch bei dem Niedrigenergiehaus der energetische Kennwert wieder.

Zudem haben Sie niedrige Heizkosten, durch die Einbindung kostenloser Umweltenergie und sind nicht auf unsere heutigen teuren Gaspreise angewiesen. Über eine massive Holzterrasse erreichen Sie dann die 1. Etage, in dem Sie drei individuell nutzbare Räume und das Hauptbadezimmer vorfinden. Dieses wurde mit einer offenen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein Doppelwaschtisch und ein beheizbarer Handtuchhalter runden in diesem Raum das angenehme Ambiente ab.

Die ausgebaute und raumgreifende Galerie mit ca. 38 m<sup>2</sup>, befindet sich im Obergeschoss, mit direktem Zutritt zur rund 14 m<sup>2</sup> großzügigen und uneinsehbaren Dachterrasse. Ein Gäste-WC könnte hier oben noch fertig gestellt werden. Die großzügig gestaltete und moderne Bauweise, verleiht der Immobilie ein stilvolles Ambiente und beeindruckt durch ein rundum gelungenes Gesamterscheinungsbild. Ein effizientes Reihenhaus mit moderner Ausstattung - ein Haus, dass keine Wünsche offen lässt! Einziehen und sich wohlfühlen! Im gesamten Haus ist Fußbodenheizung verlegt und elektrische Außenjalousien finden Sie ebenfalls vor. Zur Straßenseite wurden Schallschutzfenster der Klasse II eingebaut.

Freuen Sie sich darauf, Ihre Kinder im Garten spielen zu sehen und auf der Terrasse bei Sonnenschein die Seele baumeln zu lassen. Das überschaubare Grundstück mit einer Größe von ca. 223 m<sup>2</sup>, wurde mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet. Freuen Sie sich auf Ihren neuen Lebensabschnitt!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Hauptbadezimmer



großzügiges Schlafzimmer



## 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.

