



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. EK241

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

HIER KÖNNEN SIE DIREKT EINZIEHEN NEUE STADTVILLA IM MEDITERRANEN STIL



Objektart:
Stadtvilla

Ortsangaben:
39164 Wanzleben OT
Klein Rodensleben

Zimmer/Räume: 4

Baujahr: 2021

Wohnfläche: ca. 165 m²

Grundstücksfläche:
ca. 573 m²

Kaufpreis: 395.000 €

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

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und begehrten Nachbarschaft! Diese stilvolle und exquisite Stadtvilla, die erst im Jahre 2021 erbaut wurde, präsentiert sich Ihnen mit ca. 165 m² Wohnfläche auf einem ca. 573 m² großen Grundstück, direkt in Klein Rodensleben und stellt eine atemberaubende Symbiose aus modernem Luxus und zeitloser Eleganz dar. Dieses massiv errichtete Wohnhaus verkörpert ein modernes Wohnerlebnis für anspruchsvolle Käufer. Wer hier aufwacht, wird am Morgen mit dem atemberaubenden Blick auf das benachbarte weite Feld begrüßt, einer herrlichen Oase der Ruhe, einer einzigartigen Naturlandschaft am Rande des kleinen Ortes.

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



Ausstattung

Schon beim Betreten des Eingangsbereiches wird klar, dass ein besonderer Wert auf eine komfortable Lebensgestaltung in Kombination mit einem ansprechenden Grundriss gelegt wurde. Daher erwartet Sie hier ein großzügiges und behagliches Zuhause der Extraklasse, umgeben von viel Natur. Das helle Ambiente sorgt für viel Lebensqualität und lädt Sie sofort ein, in Ihrem neuen Heim Wurzeln zu schlagen.

Vom großzügigem Flurbereich erreichen Sie das Gäste-WC, welches mit einer Eckdusche versehen wurde. Nebenan befindet sich der geräumige Hauswirtschaftsraum, in dem Sie eine Gasbrennwerttherme mit einer Solaranlage (24 Röhrchen) und eine Menge Platz zum Verstauen vorfinden. Von dem offen gestalteten Wohnzimmer mit Kamin, haben Sie direkten Zugang zur sonnigen und überdachten Terrasse, mit Blick auf Ihr neues eingezäuntes Grundstück. Die hochwertige Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten versehen und bereits im Kaufpreis inkludiert. Hier trifft Design auf höchste Wohnansprüche mit einer offenen Raumplanung bei maximalem Lichteinfall und allen Annehmlichkeiten des exklusiven Wohnens. Auch an eine dominierende Deckenhöhe von 2.70 m wurde gedacht, um die Räume erhabener wirken zu lassen. Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Neben dem imposanten Masterbadezimmer, welches im selben Design wie das Gäste-Badezimmer eingerichtet wurde, präsentiert sich Ihnen diese Wohlfühloase mit einer freistehenden Badewanne, einer geräumigen Dusche, vielen Fensterfronten und einem Doppelwaschtisch. Drei individuell nutzbare Räume erwarten den neuen Besitzer auf dieser Etage.



An allen Fensterfronten finden Sie elektrische Außenjalousien vor. Jeder Raum überzeugt neben Fußbodenheizung, mit Fernsehanschlüssen und LAN-Steckdosen. Ein Fernsehanschluss lockt gerade bei der derzeitigen EM zum Fußball schauen auf der Terrasse mit Freuden. Auch an eine Vorbereitung für die Nachrüstung von Klimageräten wurde gedacht. Gira Wandstationen wurden ebenso verbaut.

Der überschaubare Garten ist der ideale Ort für Gartenliebhaber und Familien. Hier können Sie Ihre grünen Träume wahr werden lassen und Ihre eigenen Gestaltungsideen umsetzen. Die im mediterranen Stil verlegten Natursteinzuwegungen runden hier das Gesamtbild ab. Integrierte Beleuchtungen und Bewegungsmelder sorgen in den dunklen Stunden für eine wohlige Beleuchtung. Aluminiumfensterläden warten nur noch, angebracht zu werden. Diese liegen bereits vor.

Wir freuen uns, Ihnen diese Villa zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie gern einen
Besichtigungstermin!



Lage

Das Dorf Klein Rodensleben ist geprägt von Ruhe und Naturnähe, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, kleine Gaststätten und Ärzte sind im benachbarten Ort Wanzleben oder Niederndodeleben ausreichend angesiedelt. Die verkehrsberuhigte Sackgasse bieten Raum zum Entspannen und Spielen im Freien.

Diese einmalige Stadtvilla kann Ihr neues Traum-Zuhause werden!



Ausblick vom Obergeschoss



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