

EXPOSE -NR. EK254

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

**** ATTRAKTIVES JUNI ANGEBOT ****

DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARAGE IN BEVORZUGTER WOHNLAG



Objektart:

Doppelhaushälfte mit Garage

Ortsangaben:

In der Rönnepehle
39126 Magdeburg

Zimmer/Räume: 4

Baujahr: 1938

Wohnfläche: ca. 100 m²

Grundstücksfläche:
ca. 688 m²

Kaufpreis: 180.000 €

Courtage: 4 % inkl.
MwSt., zu zahlen vom
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Wohntraum Immobilien präsentiert Ihnen mit dieser neuen Offerte eine teilsanierte Doppelhaushälfte mit Garage, auf einem uneinsehbarem Grundstück, in einer gefragten und zudem ruhigen Wohnsiedlung, inmitten von Rothensee. Mit 4 Zimmern, einer Küche, zwei Bädern sowie einem großzügigen begrünten Garten, bietet Ihnen diese Immobilie eine solide Basis für Ihre künftigen Wohnträume. Hier haben Sie die Gelegenheit, dieses charmante Wohnhaus mit ein wenig Arbeit und Kreativität ein neues Leben einzuhauchen sowie in technischer und energetischer Hinsicht auf den neusten Stand zu bringen.

Mit etwas Liebe und Zuneigung können Sie diese Immobilie, die Ihnen zu sofort zur freien Verfügung steht, in ein wahres Schmuckstück verwandeln. Renovierungs- und Modernisierungspläne könnten daher nach dem erfolgreichen Notartermin ohne Verzögerung umgesetzt werden.

Ausstattung

Das voll unterkellerte Haus verfügt über eine funktionale und durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige und helle Wohnzimmer, angrenzend die Küche, ein bereits saniertes Duschbad und ein weiteres raumgreifendes Zimmer, bsp. als Esszimmer. Von diesem können Sie auf die überdachte und erst kürzlich gestaltete Terrasse treten.

Über eine massive Holzterrappe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Dem künftigen Erwerber stehen hier zwei Schlafräume und ein kleines Badezimmer zur Verfügung. Das ebenso vor Jahren sanierte Badezimmer wurde mit einer Badewanne versehen – ideal für entspannte Stunden am Abend. Im Dachgeschoss sorgen Holzverkleidungen für eine warme, wohnliche Atmosphäre und verleihen dem Haus einen gemütlichen Charme. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Vor einigen Jahren wurde das Dach neu eingedeckt und die Fassade erhielt einen neuen Anstrich. Einige Fenster wurden im Zuge der Sanierung mit ausgetauscht.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich: Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet auch bei unbeständigem Wetter einen geschützten, sehr gemütlichen Platz im Freien. Der große Garten ist derzeit naturbelassen und bietet eine wunderbare Grundlage für eine liebevolle Gartengestaltung. Ob Spielfläche, Blumen oder Gemüsebeet oder einfach ein grüner Rückzugsort – mit etwas Hingabe lässt sich hier ein kleines Paradies schaffen. Gern präsentieren wir Ihnen dieses Objekt bei einer persönlichen Besichtigung!



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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohngegend im Stadtteil Rothensee. Diese Lage überzeugt durch eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und naturnaher Umgebung und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige sowie ältere Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Erreichbarkeit und Erholung legen. Die Infrastruktur rund um das Wohngebiet ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Für Familien bietet die Umgebung damit eine ebenso praktische wie angenehme Wohnbasis.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen Magdeburgs. Auch für Berufspendler ist die Lage ideal, denn durch die nahegelegene A2 ist eine zügige Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes gewährleistet. Naturliebhaber und aktive Menschen kommen ebenfalls auf ihre Kosten. In nur wenigen Fahrminuten ist der Barleber See erreicht und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden im Grünen ein.



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