

EXPOSE -NR. EK255

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

EIN WAHRES JUWEL FÜR LIEBHABER BESONDERER IMMOBILIEN



Objektart:

Jugendstilvilla mit Garage
und Nebenglass

Ortsangaben:

39164 Wanzleben

Zimmer/Räume: 13

Baujahr: 1865

Wohnfläche: ca. 425 m²

Grundstücksfläche:
ca. 1.428 m²

Kaufpreis: 230.000 €

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

**Energieverbrauchskenn-
wert:** 142,3 kWh/(m²*a)

Objektbeschreibung

Inmitten von Wanzleben präsentiert sich Ihnen diese massive prachtvolle Jugendstilvilla aus dem Jahre 1865, als ein wahres Juwel historischer Baukunst. Mit seinem großzügigen, außergewöhnlichen Wohnkomfort von rund 425 m² Wohnfläche, auf einem ca. 1.428 m² sonnigen und uneinsehbaren Eigentumsgrundstück, verbindet dieses Anwesen eindrucksvoll klassische Eleganz und möchte aus seinem Dornröschenschlaf erweckt werden. Diese Villa verkörpert ehrwürdige deutsche Ingenieurskunst und ist ein wahres Meisterwerk für Liebhaber des Jugendstils. Ein seltenes, wunderschönes Objekt das Geschichte atmet. Zudem bietet Ihnen das Haus ausreichend Platz für Familien, die Wert auf genügend Raum, Stil und Individualität legen.

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

Es könnte perfekt als 2-Familienhaus dienen, da Sie im Erdgeschoss ca. 210 m² an Wohnfläche vorfinden und das Obergeschoss weist 215 m² zur individuellen Nutzung auf.



Ausstattung

Bereits das repräsentative 8-Eck-Entrée mit Blick auf die alte Deckenmalerei lädt hier zum Verweilen ein. Stuckverzierungen und filigrane Rosetten zieren einige Wände und Decken und unterstreichen somit die stilistische Authentizität dieser Immobilie auf eindrucksvolle Weise. Die detailverliebte Innenausstattung dieser Immobilie begeistert mit bauzeitlichen Türen, Zargen und floralen Ornamenten. Um das historische Wohnhaus mit seinen 13 Räumen in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, bedarf es einer kompletten Sanierung und umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen, damit sich das volle Potential dieser Immobilie entfalten kann. Ein Fensteraustausch mit Außenjalousien erfolgte Mitte der 90-iger Jahre.

Das teilweise mit altem Baumbestand bestückte Grundstück ist komplett eingefriedet und bietet Ihnen viele entspannte Momente der Ruhe. Auch der vorhandene und liebevoll angelegte Kräutergarten kann sofort von Ihnen genutzt werden. Ein Nebenglass bietet Ihnen weitere Nutzungsmöglichkeiten oder Stauraum. Die nach Süden hin ausgerichtete Terrasse lockt an warmen Tagen zum Sitzen in der Natur, mit Blick in den Garten. Eine Doppelgarage und eine einzelne Garage runden dieses neue Verkaufsangebot ab.

Gern präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen 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

In Wanzleben befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Fachgeschäfte, Ärzte sämtlicher Fachrichtungen und auch ein Spaßbad ist vorhanden.. Die Kleinstadt verfügt über Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule. Weiterführende Schulen sind in Magdeburg und den umliegenden Städten erreichbar. Die Nahverkehrsanschlüsse und die in wenigen Minuten erreichbare A14 bzw. B246a & B180, sorgen für eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in wenigen Fahrminuten erreicht und befindet sich nur 15 Kilometer entfernt. Wanzleben hat sich zudem zu einem attraktiven Standort für Gewerbe und Landwirtschaft entwickelt, insbesondere im Bereich des Zuckerrübenanbaus. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Familien als auch für Unternehmen ein interessanter Standort. Die Gemeinde hat ca. 15.000 Einwohner und ermöglicht ein idyllisches, ruhiges Leben auf dem Land, mit allen kulturellen, kulinarischen und sportlichen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt. Die Burg Wanzleben ist zudem ein beliebter Ausgangspunkt.



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