



Wohnraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

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

www.immobilien-wohnraum.eu
peinert@immobilien-wohnraum.eu

EXPOSE -NR. EK256

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

EINFAMILIENHAUS MIT BAUGRUNDSTÜCK UND VIEL POTENZIAL IM BELIEBTEN STADTTEIL BERLINER CHAUSSEE



Objektart:

Einfamilienhaus mit
Garage & Bauland

Objektlage:

Magdeburg-Berliner
Chaussee

Ortsangaben:

Am Hammelbergweg 2
39114 Magdeburg

Zimmer: 3

Baujahr: 1978

Wohnfläche: ca. 92 m²

**Grundstücksfläche:
ca. 1.097 m²**

Kaufpreis: 265.000 €

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

**Energieverbrauchskenn
- wert: in Bearbeitung**

Objektbeschreibung

Als künftige Eigentümer erwartet Sie eine vollunterkellerte Immobilie, die im Jahr 1978 in Massivbauweise auf einer Etage errichtet wurde und sich im beliebten Stadtteil Berliner Chaussee befindet. Hier genießen Sie eine ruhige Ortsrandlage sowie eine fast ländliche Umgebung und sind doch mitten in der Stadt.

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



Ausstattung

Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m², umfasst diese Immobilie eine Küche, ein im vergangenen Jahr saniertes Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche, zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein raumgreifendes Wohnzimmer mit schönem Kamin, der als echter Hingucker für Gemütlichkeit sorgt. Parkettböden verleihen den Räumen den nötigen Glanz. Diese sollten vor Ihrem Einzug noch einmal abgeschleift und geölt werden.

Für Ihr liebstes Fahrzeug steht Ihnen eine massive Garage zur Verfügung. Das Wohnhaus im Bungalowstil eignet sich hervorragend für eine kleine Familie oder kinderlose Paare. Auf der gepflasterten, sonnigen Terrasse, die sich nach hinten erstreckt, sitzen Sie geschützt und ruhig. Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit, das Wohnhaus durch einen rückwärtigen Anbau in Richtung Terrasse zu erweitern und so zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Eine vorhandene Markise spendet Ihnen an heißen Tagen den nötigen Schatten.



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

Der Keller weist 4 Räume auf, mit einer angenehmen Deckenhöhe und Räumen, die durch Heizkörper beheizbar sind. Anschlüsse für Waschmaschine finden Sie hier vor.

Das Highlight dieses neuen Angebotes ist es, dass sich die gesamte Grundstücksfläche auf ca. 1.097 m² erstreckt und die benachbarte angelegte Rasenfläche als Bauland ausgewiesen ist. Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 230 Euro/m², so dass der Grund und Boden einen Wert in Höhe von 252.000 € aufweist. Somit könnte nebenan ein weiteres Wohnhaus errichtet werden, und Mehrgenerationen könnten auf einem Grundstück wohnen.

Greifen Sie zu – ein solches Angebot direkt in der Stadt, gibt es nur selten! Sichern Sie sich Ihr Wohnhaus und verwandeln Sie es in Ihr persönliches Paradies. Dank der idealen Lage gewinnen Sie mehr Zeit für die schönen Momente mit Ihrer Familie.



Lage

Das Wohnhaus befindet sich in Magdeburg – Berliner Chaussee, einer beliebten Wohngegend Magdeburgs – nur ein Katzensprung von der bekannten Getec Arena entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Bungalows. Im benachbarten Stadtteil Cracau finden Sie die Pfeifferschen Stiftungen und die Brücke am Wasserfall, eine Art Wahrzeichen für Cracau. Der Pechauer Platz ist ein bekannter Treffpunkt und die Verbindung zu Prester. Bis zum Stadtzentrum sind es nur wenige Fahrminuten. Öffentlicher Personenverkehr sowie Nahversorgungs- und Infrastrukturangebote, wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Sport, Kultur und Kirche sind ausreichend in unmittelbarer Nähe.



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