



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. EK258

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

IHR NEUES ZUHAUSE WARTET!

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT WOHLFÜHLCHARAKTER IN GEFRAGTER LAGE



Objektart:

Einfamilienhaus mit
Garage

Ortsangaben:

Adolf-Jentzen-Straße
39116 Magdeburg

Zimmer/Räume: 3

+ Wintergarten

Baujahr: 1963

Wohnfläche: ca. 95 m²

Grundstücksfläche:

ca. 604 m²

Kaufpreis: 275.000 €

Courtage: 4 % inkl.

MwSt., zu zahlen vom
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein solides Einfamilienhaus mit Garage in attraktiver Nachbarschaft, im Herzen des Stadtteils Ottersleben? Dann könnte dieses massive und zudem vollunterkellerte Wohnhaus aus dem Jahre 1963 genau das Richtige für Sie und Ihre Liebsten sein. Das Haus steht in einer gewachsenen Wohngegend in sehr guter Lage. Freuen Sie sich auf viele gemütliche Bereiche und einen großzügigen uneinsehbaren, sonnigen Garten. Bevor Sie aber einziehen, die Füße hochlegen und Ihre Seele baumeln lassen, empfiehlt es sich, noch die eine oder andere Modernisierungsmaßnahme am Haus vorzunehmen - was und wann genau bleibt Ihnen überlassen!

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



Ausstattung

Ihre Phantasie ist gefragt, die vorhandenen Flächen im Haus und Garten nach Ihren Vorstellungen bestmöglich zu nutzen und entsprechend zu gestalten. Die Immobilie wurde baujahrtypisch errichtet und über die Jahre hinweg teilweise saniert. Die Beheizung erfolgt über Gaszentralheizung.

Ergreifen Sie noch in diesem Jahr die Gelegenheit, Ihren Lebensmittelpunkt neu auszurichten. Verschaffen Sie sich einen Überblick, nehmen Sie gedanklich schon mal Pinsel und Farbe zur Hand. Freuen Sie sich auf das gute Gefühl, nach Ausführung entsprechender Arbeiten ein charmantes Haus Ihr Eigen nennen zu dürfen. Potential für die Umsetzung Ihrer Träume und Ideen ist hier ganz sicher bestens gegeben, idealerweise für Paare, Singles oder kleine Familien.



Zur Verfügung steht Ihnen eine Wohnfläche von ca. 95 m², auf denen Sie sich nach Herzenslust entfalten können. Hinzu kommt die Nutzfläche mit ca. 45 m² im Kellerbereich, so dass auch hinreichend Platz neben der Heizungsanlage für Hauswirtschaft, Vorratsräume und Hobbyräume gegeben ist, einige davon sind auch beheizbar. Eine Garage ergänzt das Platzangebot und sorgt für komfortables Parken. Das großzügige Grundstück mit ca. 604 m² ist liebevoll angelegt und bietet viel Raum für Gartenfreunde, Familien und Erholung im Grünen. Im hinteren Grundstücksbereich erwartet Sie zusätzlich ein massiv gebautes und ansprechend mit Holz verkleidetes Haus. Ein vorhandener Grundwasserbrunnen rundet den Außenbereich ab. Die gesamte Immobilie ist eingefriedet.

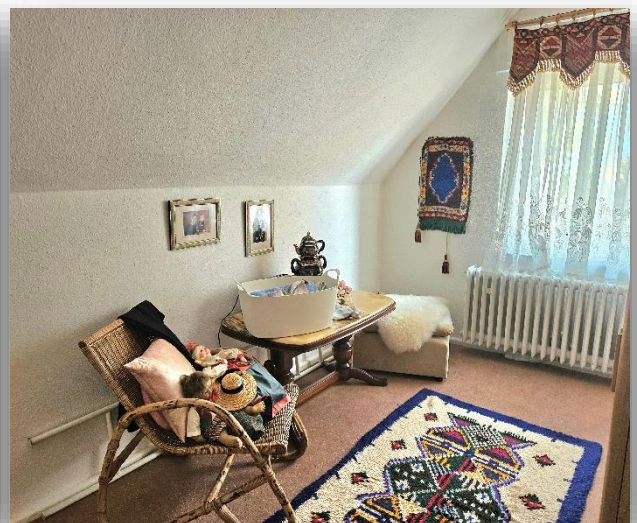
Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Bereits beim Betreten des Hauses öffnet sich der Blick über die Diele hinweg durch den geräumigen Flur, in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen und dem angrenzenden Wintergarten, der nachträglich angebaut wurde, mit direktem Zugang zur Terrasse, in den Garten. Diese gelungene Sichtachse verleiht dem Erdgeschoss, dass insgesamt etwa 60 m² umfasst, eine einladende Offenheit und Großzügigkeit, die sich im gesamten Haus fortsetzt.

Weiterhin finden Sie auf dieser Etage die geräumige Landhausküche mit schwarzem Granit, die bereits im Kaufpreis inkludiert ist sowie ein saniertes Gäste-WC. Über eine massive Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier warten zwei Schlafräume und ein Hauptbadezimmer auf Sie, welches mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Von einem Schlafzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, mit Blick in Ihren neuen Garten.

Die Ausrichtung des Hauses sorgt für angenehme Lichtverhältnisse. Am Vormittag fällt die Sonne in den vorderen Bereich des Hauses und am Nachmittag lädt die Terrasse zum Verweilen in der Sonne ein. An allen Fensterfronten befinden sich Außenjalousien.

Sicher haben Sie noch die eine oder andere Frage zu dieser Immobilie, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, Ihr Team von Wohntraum Immobilien!



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

Lage

Ottersleben gehört zu Magdeburgs beliebtesten Wohngegenden und bietet Ihnen einen dörflichen Charme verbunden mit den Vorzügen des Stadtlebens. Der hohe Freizeitwert mit verschiedenen Sport-,Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten wird auch Sie begeistern. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas, Schulen, Sportanlagen, Bus- und sonstige Verkehrsanbindungen befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Hier haben Sie mit Ihrer Familie ein hohes Maß an Privatsphäre, umgeben von einem niveauvollen Umfeld. Ein Ort - der Lebensqualität bietet und gleichzeitig eine solide Wertbasis darstellt.



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