



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

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

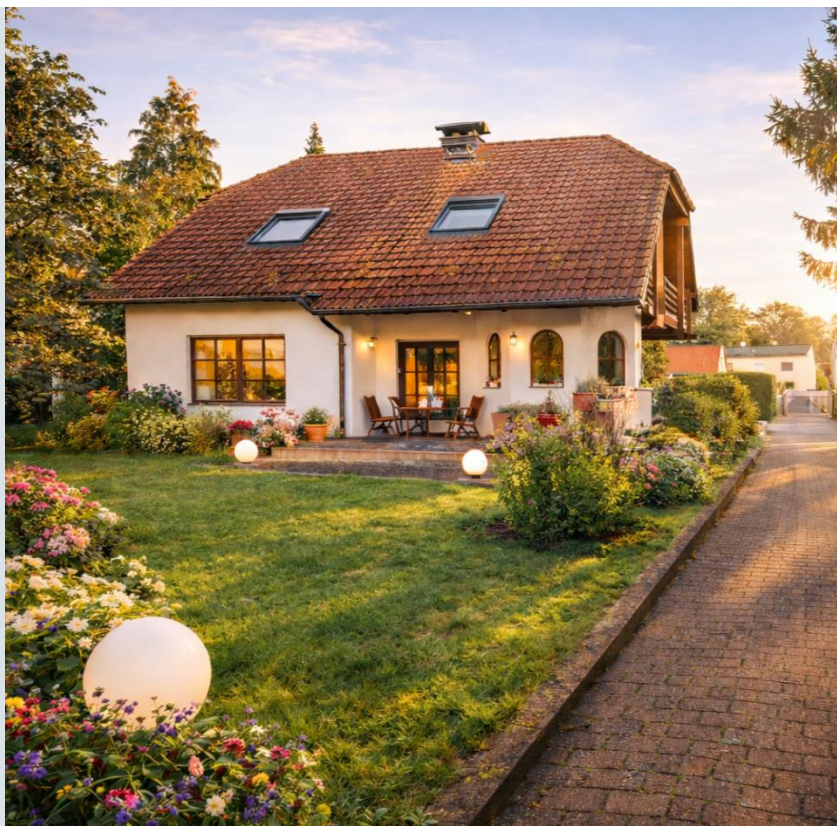
www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. EK265

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

ATTRAKTIVES IMMOBILIENANGEBOT MIT SELTENHEITSWERT

EIN ZUHAUSE MIT SUBSTANZ & ZUKUNFT



Objektart:
Einfamilienhaus

Ortsangaben:
Niederndodelebener Str.
39110 Magdeburg-Diesorf

Baujahr: 1993

Wohnfläche: ca. 178 m²

Grundstücksfläche:
ca. 903 m²

Kaufpreis: 460.000 €

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

**Energieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

In begehrter und gewachsener Wohnlage von Magdeburg-Diesdorf, präsentiert sich dieses besondere und vor allem großzügige Einfamilienhaus als absolute Ausnahme am aktuellen Markt. Auf einem großzügigen, vollständig eingefriedeten und von außen nicht einsehbaren Eigentumsgrundstück, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus, welches über ein eigenes Doppelgaragenhaus verfügt. Das Anwesen

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



vermittelt bereits bei der Zufahrt ein Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Exklusivität und bietet seinen zukünftigen Eigentümern ein Wohnambiente, dass sich deutlich von klassischen Wohnimmobilien abhebt. Hier ist ein Rückzugsort entstanden, der im Alltag die Hektik spürbar in den Hintergrund treten lässt. Ob weitläufige Gartenflächen, ruhige Sitzbereiche oder Spielflächen für Kinder - hier lassen sich persönliche Wohnträume verwirklichen. Die Größe des Grundstücks eröffnet Freiräume, die im heutigen Immobilienmarkt kaum noch zu finden sind. Das freistehende Einfamilienhaus kann von Ihnen im November 2026 bezogen werden.





Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu

peinert@immobilien-wohntraum.eu

Ausstattung

Das attraktive freistehende und voll unterkellerte Einfamilienhaus in moderner Landhausarchitektur mit einer Wohnfläche von ca. 178 m² zzgl. der Nutzfläche im Keller, wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten und einladenden Zustand. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen nutzbaren Stauraum sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten im Kellerbereich. Insgesamt verfügt die Immobilie über 5 gut geschnittene Zimmer, die eine flexible Nutzung als Familienwohnsitz oder als komfortables Zuhause für Paare ermöglichen. Ein praktisches Gäste-WC mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und bei Besuch. Vom geräumigen Wohnzimmer können Sie direkt auf die angrenzende sonnige Terrasse treten. Die benachbarte Küche lädt zum Kochen ein. Weiterhin finden Sie auf dieser Etage ein individuell nutzbares Zimmer. Über eine halb gewendelte Massivholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten dem neuen Erwerber das Hauptbadezimmer, welches mit einer Dusche, Badewanne, einem Doppelwaschtisch sowie einem WC nebst Bidet, ausgestattet ist. 3 Schlafräume runden auf dieser Etage die Großzügigkeit ab. Alle Fensterfronten sind mit Außenjalousien ausgestattet, die sowohl einen effektiven Sonnenschutz als auch ein Plus an Sicherheit und Energieeffizienz bieten. Die Böden sind größtenteils mit pflegeleichten und zeitlosen Fliesen versehen. Im Kellerbereich befindet sich noch ein weiteres WC, ein raumgreifender Hobbyraum mit ca. 46 m² sowie ein Hauswirtschaftsraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Zum Objekt gehört ein separates Garagenhaus, dass bequem Platz für zwei Autos bietet und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Hobbyutensilien schafft. Das Grundstück umfasst großzügige 903 m² und bietet damit ausreichend Raum für entspannte Freizeitgestaltung im Freien.

Zusammengefasst stellen die großzügige Grundstücksgröße und das separate Garagenhaus klare Mehrwerte, die in vielen vergleichbaren Objekten nicht vorhanden sind. Insgesamt handelt es sich um ein solides, gepflegtes und gut ausgestattetes Einfamilienhaus zu einem sehr interessanten Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der beliebtesten Lagen Magdeburgs. Gern können Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin einen ersten Eindruck verschaffen.

Wir freuen uns über Ihren Anruf!



Lage

Diesdorf gilt als einer der gefragtesten westlichen Stadtteile Magdeburgs und besticht durch seinen dörflichen Charakter bei gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt. Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Die Nähe zu Naturschutzgebieten und ausgedehnten Grünflächen ermöglicht erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür. Die Verkehrsanbindung



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu

peinert@immobilien-wohntraum.eu

ist hervorragend, sowohl mit dem Auto über die umliegenden Hauptstraßen als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr.