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. EK268 **ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

EXKLUSIVES SANIERTES EINFAMILIENHAUS IN TOP-HANGLAGE

Objektart:
Einfamilienhaus mit Garage

Ortsangaben:
Grüne Straße
39326 Hermsdorf (Hohe Börde)

Zimmer/Räume: 8

Baujahr: 1906

Wohnfläche: ca. 278 m²

Grundstücksfläche:
ca. 1.740 m²

Kaufpreis: 579.000 €

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

Energieverbrauchskenn-wert: in Bearbeitung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und höchstgelegenen Positionen von Hermsdorf, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus. Auf der höchsten Erhebung des Ortes gelegen, bietet die Immobilie einen atemberaubenden, kilometerweiten Weitblick über die sanften Hügel, weiten Wiesen, Felder und Äcker der Börde. Die Hanglage sorgt nicht nur für diese einzigartige Aussicht, sondern auch für eine besondere Atmosphäre von Weite und Freiheit - ein Ort, an dem Sie morgens den Sonnenaufgang über der Landschaft genießen und abends die Lichter der Umgebung in der Ferne funkeln sehen kann.

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

Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

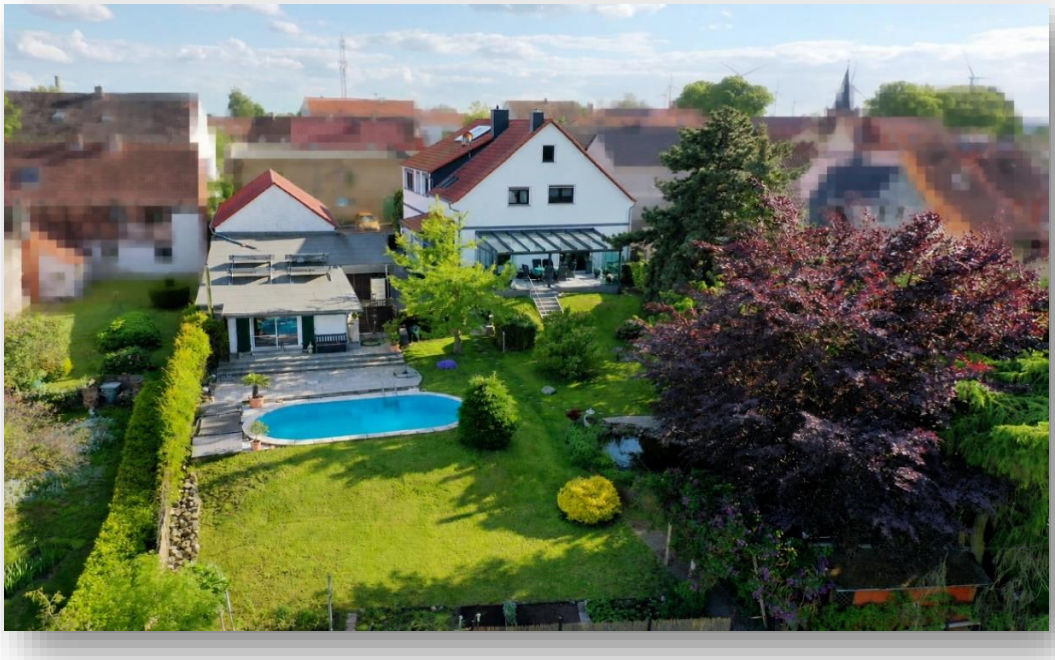
Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129

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

Ausstattung

Das großzügige, kontinuierlich seit 1984 umfassend sanierte Einfamilienhaus, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 278 m² auf zwei Etagen. Auch wäre im Obergeschoss eine Einliegerwohnung möglich, denn hier erwartet dem neuen Erwerber eine weitere Einbauküche. Um die Wohnfläche noch zu erweiteren, würde sich der Ausbau des geräumigen Dachbodens perfekt anbieten.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie die Großzügigkeit lieben. Im Erdgeschoss erwartet dem künftigen Eigentümer ein Badezimmer, welches mit einer Eckdusche und einer Badewanne versehen wurde, samt romantischen Sternenhimmel, zwei individuell nutzbare Räume, die allerdings noch renoviert/saniert werden müssten, eine Essküche sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten, der sich nahtlos in die Architektur einfügt – inklusive dem unvergleichlichen Panoramablick über die Hanglage, ein Ort zum Entspannen.
Im Wohnzimmer selbst sorgt ein hochwertiger wasserführender Kamin für zusätzliche Behaglichkeit und Wärme, der die gemütliche Atmosphäre in Kombination mit dem Parkettboden an kühleren Abenden perfekt abrundet.



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

Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

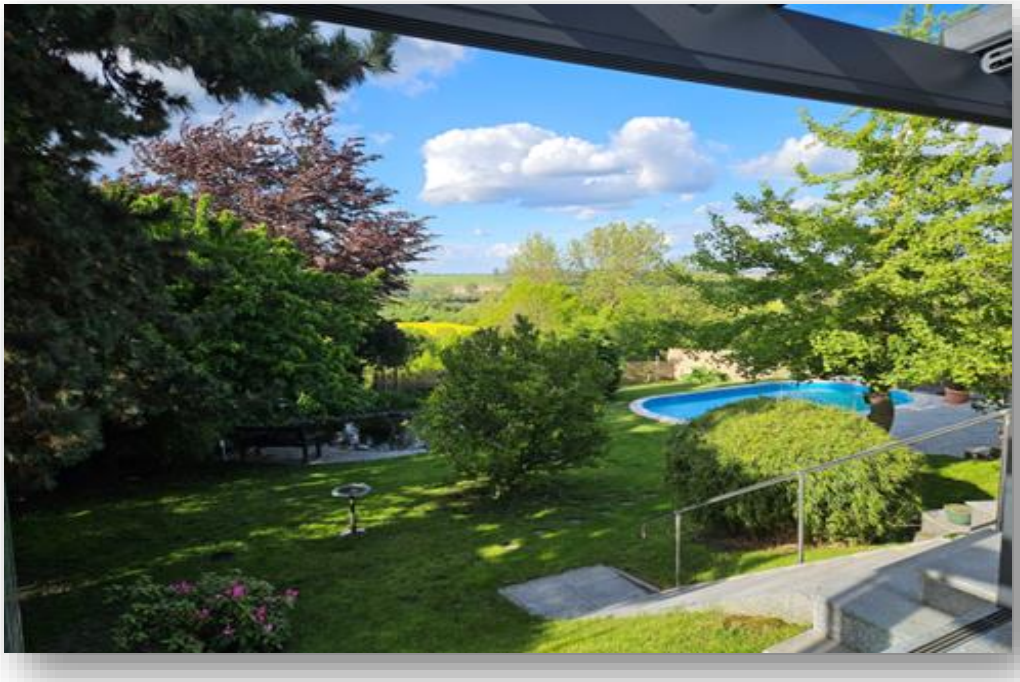
Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129

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

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergschoss des Hauses. Hier warten 5 individuell nutzbare Räume auf Sie, sowie eine Küche und ein Badezimmer. Dank der durchgehenden Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand und vereint den Charme eines klassischen Einfamilienhauses mit modernem Wohnkomfort.

An allen Fensterfronten befinden sich Außenjalousien, die für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen. Die helle und freundliche Architektur wird durch große Fensterfronten zusätzlich betont, die den Panoramablick in die Natur geschickt ins Innere holen.

Das ca. 1.740 m² große Eigentumsgrundstück in Hanglage, bietet reichlich Platz für Individualität und Entspannung. Der weitläufige Garten mit seiner üppigen Bepflanzung, altem Baumbestand und gepflegten Rasenflächen lädt zum Verweilen ein. Besonders hervorzuheben ist der Außenpool, der an warmen Tagen für erfrischende Abkühlung und Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür sorgt. Auch der benachbarte Fischteich lädt zum Verweilen ein. Der untere Bereich des Grundstückes von rund 660 m² ist als Bauland ausgeschrieben.



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

Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

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

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

Zum Objekt gehört ein praktisches Nebengelass, dass mit einer Sauna und einem geräumigen Partyraum ausgestattet ist – perfekt für private Wellness-Momente oder gesellige Feiern mit Familie und Freunden. Das Haus ist unterkellert und bietet damit zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Stauraum. Eine Garage rundet das Gesamtpaket ab.

Dieses Anwesen vereint auf einzigartige Weise eine ruhige, exponierte Lage mit höchster Lebensqualität. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, umfassender Sanierung, dem Wintergarten und dem großen uneinsehbaren Grundstück mit dem unvergleichlichen Weitblick macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem - ein echtes Zuhause mit Wow-Effekt für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Lage, Ausblick und Lebensraum legen!

Gerne stehen wir für weitere Informationen, Besichtigungstermine oder die detaillierte Auflistung der ganzen Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Lassen Sie sich diesen seltenen Platz nicht entgehen!

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

Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

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

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

Lage

Hermsdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Gemeinde Hohe Börde im Landkreis Börde. Die Ortschaft befindet sich westlich der Landeshauptstadt Magdeburg und profitiert insbesondere von ihrer verkehrsgünstigen Lage im direkten Einzugsgebiet der Stadt. Durch die Nähe zur Bundesautobahn A2 sowie zur Bundesstraße B1 ist Hermsdorf hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle Irxleben der A2 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Hermsdorf selbst besticht durch seine gute Infrastruktur und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen, während man hier dennoch das Gefühl hat, etwas abseits vom Alltag in einer privaten Oase zu wohnen. Mit dem Regenrückhaltebecken verfügt Hermsdorf zudem über ein bedeutendes Naherholungsgebiet. Neben der guten Infrastruktur verfügt Hermsdorf über zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nähe zum Einkaufszentrum Elbepark erweitert das Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erheblich.

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