39128 Magdeburg

Autark leben & frei sein - Ihr Rückzugsort für Selbstversorger



Kaufpreis
299.000 €

Wohnfläche
70 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Lehmann Immo - Wohn(T)räume seit 2015

Martin Lehmann
017622544105
info@lehmann.immo

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	815 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz

Zustand

Baujahr	1938
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.06.2030
Ausstelldatum	30.06.2020
Endenergiebedarf	156.4
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Autark leben & frei sein - Ihr Rückzugsort für Selbstversorger

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung im Ortsteil Nordwest/Texas von Magdeburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe und teilweise fußläufig erreichbar. Der Magdeburger Hauptbahnhof ist in weniger als 10 Minuten mit dem Pkw zu erreichen, was das Objekt besonders attraktiv für Pendler macht. Durch die nahegelegenen Bundesstraßen (B1, B71, B184, B189) sowie die Autobahn A2 ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Online-ID:
DRXVLYXL

Objekt-Nr.:
2024-114

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Für Pendler:
Für Pendler bietet die Lage zusätzlich kurze Fahrtzeiten zu Städten wie Braunschweig, Wolfsburg, Halle (Saale), Leipzig, Hannover und Berlin, die alle innerhalb von 1 bis 2 Stunden erreichbar sind.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Alle-Center Magdeburg mit über 110 Shops und 25.000 m² Verkaufsfläche sind in wenigen Minuten erreichbar. Magdeburg bietet zudem ein vielseitiges gastronomisches und kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 1938
- Grundstücksgröße: ca. 815 m²
- Wohnfläche: ca. 70 m²
- Vollunterkellert mit zusätzlichem Nutzraum und WC
- Heizung: Erdgasheizung
- ca. 8 m Außenbrunnen mit Anschluss im Garten
- Küche: Funktionale Küche im Souterrain mit Fußbodenheizung
- Tageslichtbäder: Eines mit Wanne und Handtuchheizkörper, das andere mit Eckdusche
- Bodenbelag: Laminat in den Wohnräumen
- Stellplätze: 2 gepflasterte Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück
- Ausbaupotenzial: Dachboden mit weiterer Nutzungsmöglichkeit

Besondere Merkmale:
- Kaminvorrichtung im Wohnbereich (zweifach-verrohrt)
- Gepflegter Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen
- Einbauschrank im Kinderzimmer
- Unverbaubarer Blick auf den Magdeburger Dom aus den Schlafräumen

🔧 Modernisierungen & Sanierungen
ca. 1989: Beton-Dachziegel
ca. 1995: Erneuerung der Strom- & Wasserleitungen
ca. 1997: Austausch der Fenster
ca. 2000: Neue Heizungsanlage
ca. 2000: Außendämmung der Fassade
ca. 2010: Erneuerung Dachfenster
ca. 2010: Erneuerung Kellertreppe
ca. 2012: Modernisierung Badezimmer im DG
ca. 2015: Dämmung der obersten Geschossdecke
ca. 2016: Kelleranbau außen
ca. 2018: Erneuerung WC im Untergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus ca. 1938 vereint Gemütlichkeit, Ruhe und ein außergewöhnliches Grundstückspotenzial. Auf ca. 815 m² Grundstücksfläche präsentiert sich ein Zuhause, das mit seiner ca. 70 m² Wohnfläche vor allem Paare, kleine Familien oder Menschen anspricht, die bewusst kompakter, aber naturnah wohnen möchten.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten – ob Obstgarten, Spielparadies, Outdoor-Living, Tierhaltung oder Anbau. Für Gartenliebhaber bereits inklusive: ein eigener ca. 8 m tiefer Außenbrunnen mit Anschluss im Garten.

🏡 Raumaufteilung und Ausstattung
Vollunterkellert mit zusätzlichem Nutzraum und WC
Funktionale Küche im Souterrain mit Fußbodenheizung
Zwei Tageslichtbäder – eines mit Badewanne und Handtuchheizkörper, das andere mit komfortabler Eckdusche
Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen
Zwei gepflasterte Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück
Dachboden mit zusätzlichem Ausbaupotenzial

Besonders hervorzuheben sind:
Kaminvorrichtung im Wohnbereich (zweifach verrohrt) – ideal für zukünftigen Kaminofen
Einbauschrank im Kinderzimmer
Einzigartiger, unverbaubarer Blick auf den Magdeburger Dom aus den Schlafräumen

🔋 Energieangaben (Energiebedarfsausweis)
Energiebedarf des Gebäudes: 156,4 kWh/(m²·a) – Energieeffizienzklasse E
Wesentliche Energieträger: Erdgas/Flüssiggas
Gebäudetyp: Einfamilienhaus
Gültig bis: 29.06.2030

🌿 Fazit
Dieses Haus ist ideal für Käufer, die ein bezugsfertiges Zuhause mit Modernisierungsreserve und Grundstücksvorteil suchen. Die Wohnfläche ist bewusst kompakt – das Grundstück dafür umso großzügiger. Ein komfortabler Rückzugsort in der Stadt, kombiniert mit viel Grün, Privatsphäre und Perspektive.

sonstige Angaben

Lehmann Immo – Wohn(T)räume seit 2015 verwirklichen!
Von der ersten vertraulichen Beratung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen zuverlässig und kompetent zur Seite.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf Angaben sowie zur Verfügung gestellten Unterlagen der Eigentümerseite. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Informationen.

Angaben zu Wohn- und Nutzflächen, Baujahr, Gebäudezustand, Modernisierungen oder Ausstattungsmerkmalen wurden von uns nicht im Einzelnen überprüft und stellen keine vereinbarte Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB dar. Angaben zu laufenden Kosten (z. B. Hausgeld, Betriebskosten, Grundsteuer) sowie etwaige Renditeberechnungen sind Momentaufnahmen und können sich künftig ändern.

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Alle dargestellten Informationen, Abbildungen, Zeichnungen und Flächenangaben sind freibleibend. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags. Irrtum, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Als erfahrene Immobilienmakler begleiten wir Sie kompetent in allen Phasen der Vermittlung. Für darüber hinausgehende, spezielle Prüfungen – etwa bausachverständige, technische, steuerliche oder rechtliche Fragestellungen – empfehlen wir ergänzend die Expertise von Fachleuten. Gern stellen wir Ihnen hierfür den Kontakt zu bewährten Partnern aus unserem Netzwerk her.

Anfragen bitten wir ausschließlich schriftlich – idealerweise per E-Mail – unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Anschrift zu stellen. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Im Rahmen von Anfragen, Besichtigungen oder Vertragsvorbereitungen verarbeiten wir personenbezogene Daten ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie als Interessent bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Tätigkeit von Lehmann Immo erfolgt gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (§ 34c GewO).

Kontakt:
E-Mail: info(at)lehmann.immo
Web: www.lehmann.immo

Impressionen

























