

**Gardelegen**

# **Viel Platz für Familienleben im charmanten Einfamilienhaus mit Garten**

**Objektnummer: 26156004**



**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 580 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26156004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>239.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2013</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>118.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1936</b>

Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



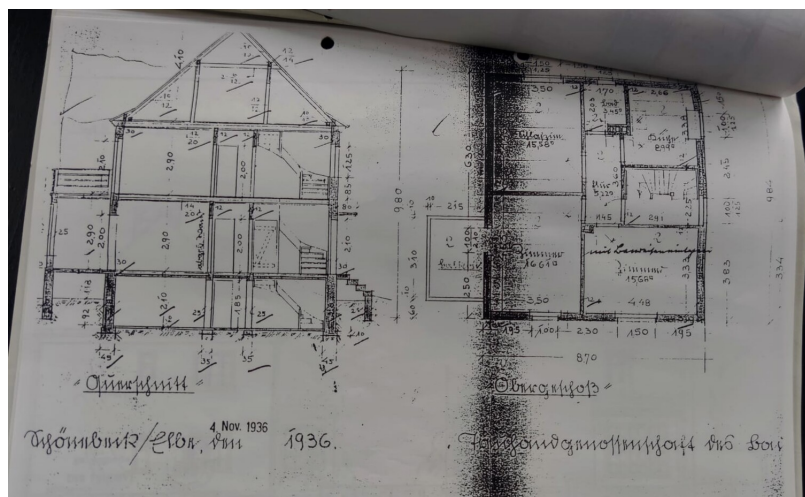
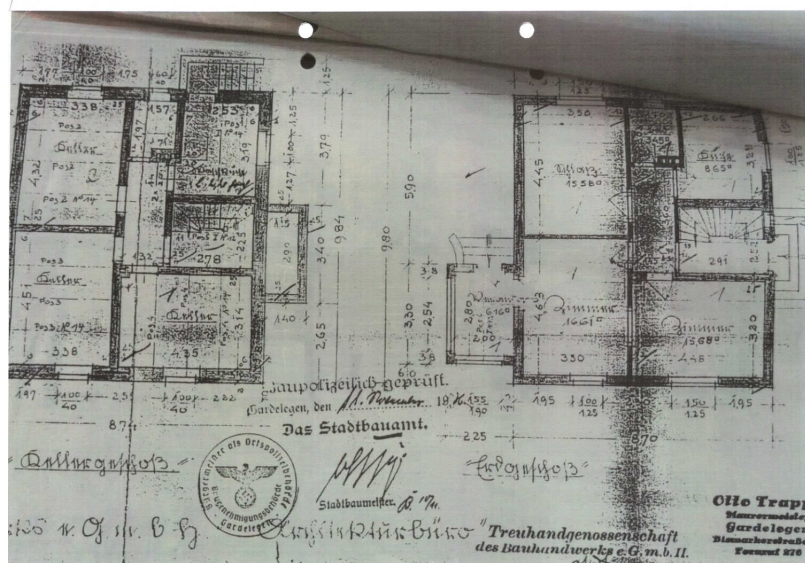
Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 1936 erbaute Objekt vereint den authentischen Charme vergangener Jahrzehnte mit modernen Ausstattungsmerkmalen – insbesondere dank einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2013. Im Rahmen dieser Arbeiten wurde das Haus unter anderem um eine Solarthermie-Anlage ergänzt und energetisch aufgewertet, sodass eine zeitgemäße und effiziente Energieversorgung gewährleistet ist.

Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Vom großzügigen Wohnbereich über persönliche Rückzugsräume bis hin zu flexibel nutzbaren Arbeits- oder Gästezimmern ist ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe vorhanden. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Raum zur individuellen Entfaltung – sei es für die Familie, Gäste oder für private Wellness-Momente.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Kaminöfen im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Sie schaffen an kühleren Tagen eine angenehme Atmosphäre und dienen als zusätzlicher Wärmespender. Für entspannte Stunden mit Freunden oder der Familie bietet sich hier die Gelegenheit, das Flammenspiel zu genießen und das Haus mit Wohlbehagen zu füllen.

Zusätzlichen Raum eröffnet der ausgebauter Dachboden, der vielfältig genutzt werden kann – beispielsweise als zusätzlicher Arbeitsbereich, Hobbyraum oder für weitere individuelle Zwecke. Die Nutzung dieses Bereichs erweist sich in vielerlei Hinsicht als praktisch und schafft Flexibilität für sich verändernde Anforderungen.

Die 2013 erneuerte Solarthermie-Anlage trägt gemeinsam mit der Gas-Zentralheizung zu einer effizienten Heizungsart und zur Reduzierung der Energiekosten bei. Somit profitieren die zukünftigen Bewohner nicht nur vom ansprechenden Erscheinungsbild und der durchdachten Raumaufteilung, sondern auch von modernen und nachhaltigen technischen Ausstattungen, die den Alltag erleichtern.

Das weitläufige Grundstück lädt dazu ein, im Grünen zu entspannen oder individuelle Gestaltungsideen umzusetzen. Ob Gartenliebhaber, Spielmöglichkeiten für Kinder oder gesellige Momente im Freien – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, die Außenfläche im privaten Rahmen zu nutzen.

Durch die Verbindung aus traditioneller Architektur, modernen Sanierungsmaßnahmen,

**Kaminofen sowohl im Erdgeschoss als auch Obergeschoss, dem ausgebauten Dachboden und einer durchdachten Raumaufteilung präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als reizvolles Domizil für vielfältige Ansprüche. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir laden Sie herzlich ein!**

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## **Ausstattung und Details**

- \* **zwei Kamine im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- \* **Ebenerdige Duschen**
- \* **Parkett**
- \* **Solarthermie Bj.2013**
- \* **ausgebautes Dachgeschoss**
- \* **Carport**

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## **Alles zum Standort**

Gardelegen besticht als charmante ländliche Kleinstadt in Sachsen-Anhalt mit einer soliden Infrastruktur und einer angenehmen Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die Stadt verbindet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einer verlässlichen Anbindung an größere Städte, was den Alltag entspannt und zugleich vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Trotz moderatem Wachstumspotenzial bietet Gardelegen eine stabile Wohnlage mit attraktiven Mietrenditen, die Sicherheit und Wertbeständigkeit vereinen.

Das familienfreundliche Umfeld wird durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen bereichert, allen voran das renommierte Geschwister-Scholl-Gymnasium, das nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt liegt. Diese Nähe ermöglicht Kindern und Jugendlichen einen unkomplizierten Schulweg und schafft Raum für eine ausgewogene Balance zwischen Lernen und Freizeit. Ergänzt wird das Angebot durch eine gut erreichbare Stadtbibliothek, die mit ihrer Vielfalt an Medien und Veranstaltungen zur Förderung der Lesekompetenz und Gemeinschaft beiträgt.

Für Familien ist zudem die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr von großem Vorteil: Der Bahnhof Gardelegen ist in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar und bietet komfortable Zugverbindungen, während mehrere Bushaltestellen in fünf Minuten erreichbar sind. Diese Infrastruktur erleichtert nicht nur den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule, sondern fördert auch die Mobilität und Flexibilität der gesamten Familie.

In Gardelegen finden Familien somit ein sicheres, harmonisches Zuhause mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung. Die Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, nahegelegenen Bildungseinrichtungen und einer familienorientierten Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für alle, die Wert auf eine lebenswerte Zukunft legen.

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Achtung:** Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständige Anfragen mit Angabe von Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, Ihrer Tel.- Nummer und vollständiger und richtiger E- Mail Adresse bearbeiten können. Anfragen mit falschen Daten werden von uns nicht beantwortet.

**Objektnummer: 26156004 - 39638 Gardelegen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Heike Hoffmann**

---

**Domplatz 11A, 39104 Magdeburg**

**Tel.: +49 391 - 50 38 018 0**

**E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**