

Magdeburg

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Kamin, Garten und zwei Terrassen

Objektnummer: 26156008



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

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

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26156008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>375.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>43.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.12.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2001</b>

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie

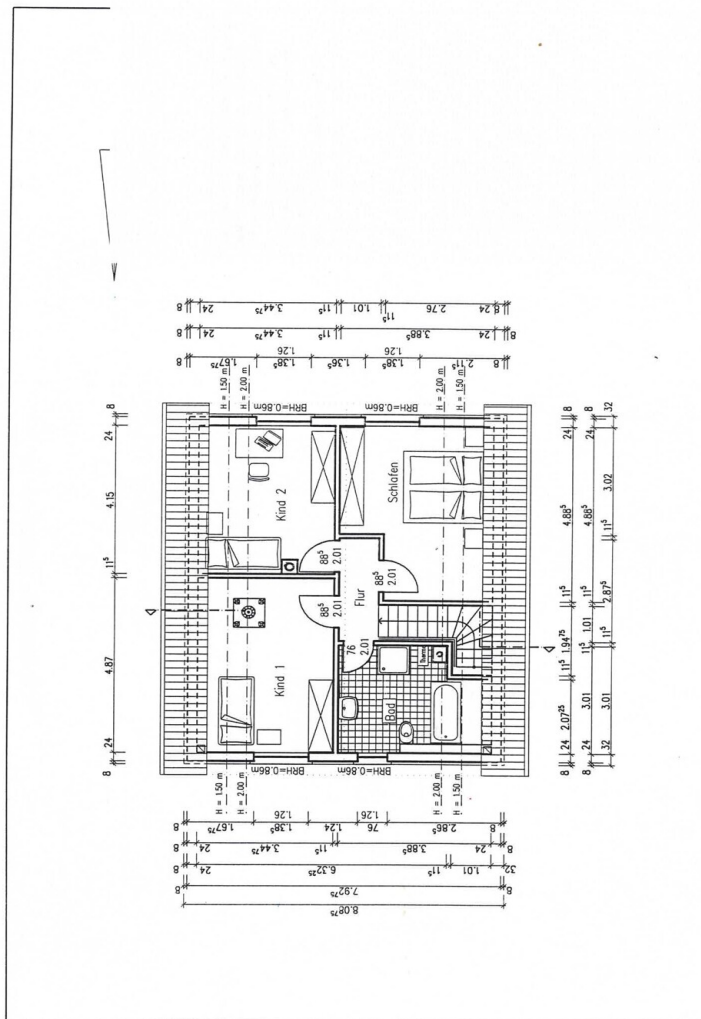


Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie







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: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2001 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 520 m<sup>2</sup> bietet Raum für vielfältige Lebensentwürfe. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Arbeitszimmer ermöglichen. Ein vollwertiges Bad und ein Gäste WC sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die durchdachte Ausstattung auf. Zentraler Blickfang ist der Kamin, der eine angenehme Atmosphäre schafft und besonders in der kühleren Jahreszeit für behagliche Stunden sorgt. Die vorhandene Einbauküche mit einer Granitarbeitsplatte und mit Elektrogeräten, bietet ideale Bedingungen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Zum weiteren Ausstattungsangebot gehören Badmöbel, die das Raumangebot der Bäder sinnvoll ergänzen.

Das Wohnkonzept wird durch zahlreiche technische und funktionale Details bereichert. Elektrische Jalousien ermöglichen eine individuelle Anpassung des Lichteinfalls, während Fliegengitter in allen Räumen für Schutz vor Insekten sorgen. Teilweise abschließbare Fenstergriffe und eine einbruchshemmende Eingangstür erhöhen die Sicherheit zusätzlich. Ein gedämmter Dachboden, ausgestattet mit einem kleinen Hebekran, bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten und Lagermöglichkeiten.

Für entspannte Stunden im Freien lädt der liebevoll angelegte Garten zum Verweilen ein. Zahlreiche Rosen entfalten Ihre Blütenpracht und werden ergänzt durch einen Kirschbaum sowie einen Apfelbaum. Auch ein Ginkgo ist vorhanden und verleiht dem Garten eine besondere, natürliche und zugleich idyllische Atmosphäre. Zwei einladende Terrassen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Eine davon ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und sorgt auch an sonnigen Tagen für ruhige Pausen und entspannte Momente. Die Gartenbewässerung wird durch eine Zisterne unterstützt und erleichtert so die Pflege des Grundstücks.

Die Garage ist mit einem elektrischen Garagentor sowie einem Starkstromanschluss ausgestattet, was zusätzliche Flexibilität für Elektrofahrzeuge oder handwerkliche Tätigkeiten bietet. Direkt hinter der Garage steht ein separater Abstellraum für Gartengeräte oder Fahrräder zur Verfügung. Ein kleiner Schuppen ergänzt das Platzangebot für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Auch ein Vorrat an Holz ist vorhanden und unterstreicht den eigenen Kamin als besondere Eigenschaft des Hauses.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung, die in Verbindung mit der angenehmen

**Ausstattungsqualität ein angenehmes Wohnklima schafft.**

**Gern stellen wir Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus in einem persönlichen Besichtigungstermin ausführlich vor. Verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, der Ausstattung und dem gepflegten Zustand der Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen oder Terminabsprachen jederzeit zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Kamin**
- \* **Einbauküche mit Granitarbeitsplatte inkl. Elektrogeräte**
- \* **Badmöbel**
- \* **Einbauschränke in zwei Schlafzimmer**
- \* **programmierbare elektr. Jalousien**
- \* **gedämmter Dachboden mit kleinen Hebekran**
- \* **zwei Terrassen, davon eine mit elektrischer Markise**
- \* **Fliegengitter in allen Räumen**
- \* **Fenster mit teilweise abschließbaren Griffen**
- \* **Außenwasserhahn mit Außenwasserzähler**
- \* **Zisterne zur Gartenbewässerung**
- \* **Garage mit elektrischen Garagentor**
- \* **Abstellraum hinter der Garage**
- \* **Starkstromanschluss in der Garage**
- \* **kleiner Schuppen**
- \* **Gartenmöbel**
- \* **Holzvorrat**
- \* **komplett eingezäunt mit Doppelflügel Tor**

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## Alles zum Standort

Magdeburg besticht als lebendige und wachsende Landeshauptstadt, die mit ihrer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und familienfreundlicher Atmosphäre überzeugt. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer sicheren Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Dank der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch Familien und junge Berufstätige, präsentiert sich Magdeburg als ein zukunftssicherer Standort mit moderaten Immobilienpreisen und stabilen Wertsteigerungschancen. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität für alle Generationen.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Infrastruktur aus, die das Leben mit Kindern bereichert und entspannt. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Grundschulen, wie die Grundschule Diesdorf, sowie Kindergärten wie das Evangelische Kindergarten „Martin-Stift“, die eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung gewährleisten. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weiterführende Schulen wie die Gemeinschaftsschule „Oskar Linke“, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind. Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen zahlreiche Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, darunter die Dipl. med. Kathrin Zänker und die Börde-Apotheke, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch das Krankenhaus St. Marienstift ist mit einer kurzen Fahrt gut erreichbar, was zusätzliche Sicherheit bietet.

Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu entspannten Stunden im Grünen ein, während vielfältige Sportmöglichkeiten für Bewegung und Spaß sorgen – alles innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar. Für gesellige Stunden und kulinarische Vielfalt sorgen charmante Cafés und Restaurants wie das Black Bulls Steakhaus oder das Café Gloria, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Straßenbahnstationen wie Hannoversche Straße und Diesdorf nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse/ Privatstraße und vereint auf harmonische Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideal für Familien, die Wert auf eine liebevolle Umgebung, beste Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## 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: 26156008 - 39110 Magdeburg**

## **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)**