



Einfamilienhaus mit Nebengelass und Grundstück

Objekt: 640 • Walther-Rathenau-Straße 2 • 39167 Niederndodeleben
169.000,00 €

A photograph of a two-story house with a yellow facade and a red tiled roof. The house has several windows with white frames. To its right is a white two-story building with blue-framed windows. In the foreground, a paved road curves around the property. A small "30 km/h" speed limit sign stands on the grass. The sky is blue with some white clouds. In the bottom left corner, there is a portrait of a smiling man in a suit, and a red and blue wavy graphic element.



die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Daten im Überblick

ImmoNr	640
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=rbcjKyiGLJj
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Walther-Rathenau-Straße
Hausnummer	2
PLZ	39167
Ort	Niederndodeleben
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Nutzfläche	ca. 340 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 480 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1964
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	169.000,00 €



Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Haus mit Substanz, Raum und Entwicklungsmöglichkeiten? Diese Immobilie in der Nähe von Magdeburg verbindet geschütztes Wohnen mit viel Platz für Hobby, Familie und Individualität.

Bereits beim Betreten des rückwärtig gelegenen Eingangs über den Innenhof zeigt sich der besondere Charme des Hauses. Der Innenhof ist ein geschützter Ort der Ruhe und lädt zugleich zum Verweilen ein – ob als grüne Oase, Sitzplatz oder Spielfläche.

Funktionaler Grundriss – bereit für frische Ideen

Das Wohnhaus wurde in den 60er Jahren erbaut und ist im EG funktional gegliedert. Vom großzügigen Windfang mit Garderobe aus erschließen sich sämtliche Räume dieser Etage. Die Substanz ist solide, eine ideale Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Das einladende Wohn- und Esszimmer mit Kamin bildet das wohnliche Herzstück. Echtholzparkett und große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Ein Bad mit Wanne, ein separates Gäste-WC, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein praktischer HWR ergänzen das Raumangebot.

Lichtdurchflutetes Obergeschoss mit viel Platz

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Wohnräume mit beeindruckenden Fensterflächen. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche mit integrierter Essecke – ein Raum, der dem Familienleben viel Raum bietet und gleichzeitig zum Mittelpunkt des Alltags werden kann.

Ausgebautes Nebengebäude mit Rückzugsqualität

Ein echtes Highlight stellt das ausgebaute Dachgeschoss des Nebengelasses dar. Mit Kaminwärme, großzügiger Verglasung und einem Panoramadach bietet dieser Bereich ein wohnliches Plus – ob als Atelier oder separates Wohnmodul. Hier findet die Seele Raum zum Durchatmen.

Platz für Hobby, Werkstatt und mehr

Im EG des Nebengebäudes stehen Ihnen zwei Werkstätten sowie ein vielseitig nutzbarer Mehrzweckraum zur Verfügung – ideal für handwerkliche Tätigkeiten, Lagerung oder kreative Nutzung. Über die hintere Werkstatt gelangt man direkt in den Garten.

Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Niederndodeleben, eingebettet in die abwechlungsreiche Landschaft Sachsen-Anhalts. Diese ruhige und dennoch gut angebundene Lage bietet den perfekten Rückzugsort für Familien. Niederndodeleben besticht durch seine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und infrastrukturellen Vorzügen. Die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg, ermöglicht es den Bewohnern, von den kulturellen Angeboten und der wirtschaftlichen Dynamik der Stadt zu profitieren, während sie gleichzeitig die



Vorteile eines kleineren Ortes genießen.

Innerhalb der Gemeinde sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar, darunter Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung. Die Umgebung lädt mit ihren weitläufigen Wander- und Radwegen sowie den umliegenden Wäldern und Parks zu aktiven Freizeitgestaltungen ein. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen schnell zugänglich, was eine leichte Erreichbarkeit weiterer Städte und Regionen gewährleistet. Dieses Einfamilienhaus bietet somit eine ideale Kombination von Lebensqualität, Wohnkomfort und Standortvorteilen.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnfläche: ca. 140m²
- Grundstück: ca. 480m²
- 6 Zimmer
- Kabelanschluss für Sat-TV
- großzügiger Innenhof für entspannte Stunden im Freien
- teilweise unterkellert
- Ofenheizung und Zentralheizung Öl
- Badezimmer mit Wanne, zusätzliches Gäste WC
- Echtholzböden in Wohnbereichen
- großzügiger Anbau mit Werkstätten sowie erweitertem Wohnraum im OG (bestehend aus Kaminzimmer und Atelier mit Glasdach)
- Gartenfläche von rund 150 qm, alles geebnet und bereit für neue Nutzungsideen

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

Für den Käufer provisionsfrei

Impressionen



Diele



Wohnzimmer_Obergeschoss



Anbau



Anbau_



Anbau_Nebengelass



Esszimmer



Esszimmer_Erdgeschoss



Badezimmer



Ess-Küche-Obergeschoss



Flur_Obergeschoss



Blick von der Straße



Garten



Hausansicht



Innenhof



Kaminzimmer_Anbau



Küche



Schlafzimmer_Obergeschoss



Wohnzimmer



IMG_7343-HDR

Grundriss



 Matterport Property Report:

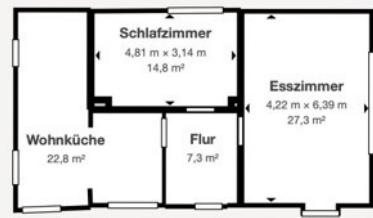
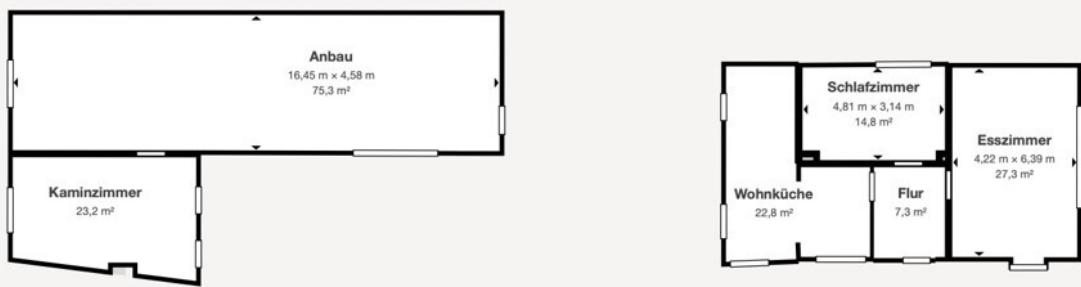
Walther-Rathenau-Straße 2, 39167 Niederndodeleben

Gross Floor Area - Full Property 301,8 m² | Floor 1 189,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary



Grundriss EG



Matterport Property Report:

Walther-Rathenau-Straße 2, 39167 Niederndodeleben

Gross Floor Area - Full Property 301,8 m² | Floor 2 111,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary



Grundriss OG



Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de
Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.