



## \*\*\* EFH - ruhig - Garage - grün - Harsleben \*\*\*

Objekt: 688 • Am Erzberg 14 • 38829 Harsleben  
324.000,00 €

A photograph of a single-story house with a light-colored facade and a red-tiled roof. The house has a wooden double door with glass panels and a small porch. A garage is attached to the right side of the house. The property is well-maintained with a variety of greenery, including a large tree with purple flowers, several smaller trees, and colorful flower beds. An "ivd" logo is visible on the left side of the image.

14

0176/806 76 451

die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg  
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514  
[f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de) •



## Daten im Überblick

ImmoNr	688
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=EpUNQ16jT4s">https://my.matterport.com/show/?m=EpUNQ16jT4s</a>
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Erzberg
Hausnummer	14
PLZ	38829
Ort	Harsleben
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 239 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 947 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	324.000,00 €
Außen-Provision	3,57%



## Beschreibung

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, in dem sich Wohnkomfort und naturnahes Familienleben ideal verbinden. Auf einem ca. 950 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein sehr gepflegtes Haus mit Doppelgarage, schöner Terrasse und liebevoll gestaltetem Außenbereich.

Das 1994 erbaute Haus verfügt über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich ca. 119 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Der Grundriss überzeugt durch eine klare Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich eine separate Küche, ein helles Wohnzimmer, ein großzügliches Hauptbad, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein zusätzliches Gästebad zur Verfügung.

Der Wohnkomfort wird durch elektrische Rollläden im gesamten Haus sowie eine Fußbodenheizung (außer im Wohn- und Schlafzimmer) ergänzt. Ein Kamin sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen. Die vorhandene Heizungsanlage ist funktional, sollte jedoch aufgrund ihres Alters (ca. 30 Jahre) erneuert werden.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem Waschraum zwei weitere Räume, die vielseitig nutzbar sind – etwa als Hobby-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Neben einem großen Garten mit altem Baumbestand und bunten Blumenbeeten bietet er ein Baumhaus für Kinder, einen Pavillon und viel Raum zum Entspannen oder Gärtnern. Die sonnige Terrasse lädt zum Frühstück im Grünen oder zu geselligen Grillabenden ein.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Straße Am Erzberg in Harsleben – einer idyllischen Gemeinde im nördlichen Harzvorland, nur wenige Kilometer südlich von Halberstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Verkehr und einer naturnahen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Harsleben gehört zur Verbandsgemeinde Vorharz und bietet eine harmonische Verbindung aus dörflichem Leben und moderner Infrastruktur. Vor Ort sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, eine Tankstelle sowie medizinische Grundversorgung vorhanden. Kindertagesstätten, Schulen und weiterführende Bildungsangebote befinden sich in der nur etwa 6 km entfernten Kreisstadt Halberstadt.



Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B79 erreichen Sie Halberstadt, Quedlinburg oder Wernigerode in kurzer Zeit. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut nutzbar – Busverbindungen bestehen regelmäßig.

Die umliegende Landschaft mit den Harslebener Bergen, Teil der Thekenberge, lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Wer naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchte, findet in dieser Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Stadt.

## Ausstattung Beschreibung

- Grundstück ca. 950 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup> + ca. 119 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- ein Außenstellplatz
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im EG (außer Wohn- und Schlafzimmer)
- Kamin im Wohnbereich
- Terrasse mit Blick in die Ferne
- Baujahr 1994
- Heizung ca. 30 Jahre alt
- Sehr gepflegter Zustand

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformation.

ACHTUNG: Vor Abstimmung eines Besichtigungstermins, bitten wir Sie, sich unseren virtuellen 3D-Rundgang anzusehen.

So funktioniert der Rundgang:

<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=EpUNQ16jT4s>

## Impressionen



Flur\_1



Küche\_1



Küche\_2



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_2



Wohnzimmer\_3



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Bad\_1



Bad\_2



Gäste-Bad



Flur\_2



Flur\_3



HWR



Heizung



Keller



Flur\_4



Gästezimmer



Waschkeller



Außenansicht\_1



Außenansicht\_2



Außenansicht\_3



Außenansicht\_4



Außenansicht\_5



Garten\_1



Garten\_2



Garten\_3



Garten\_4



[Terrasse\\_1](#)

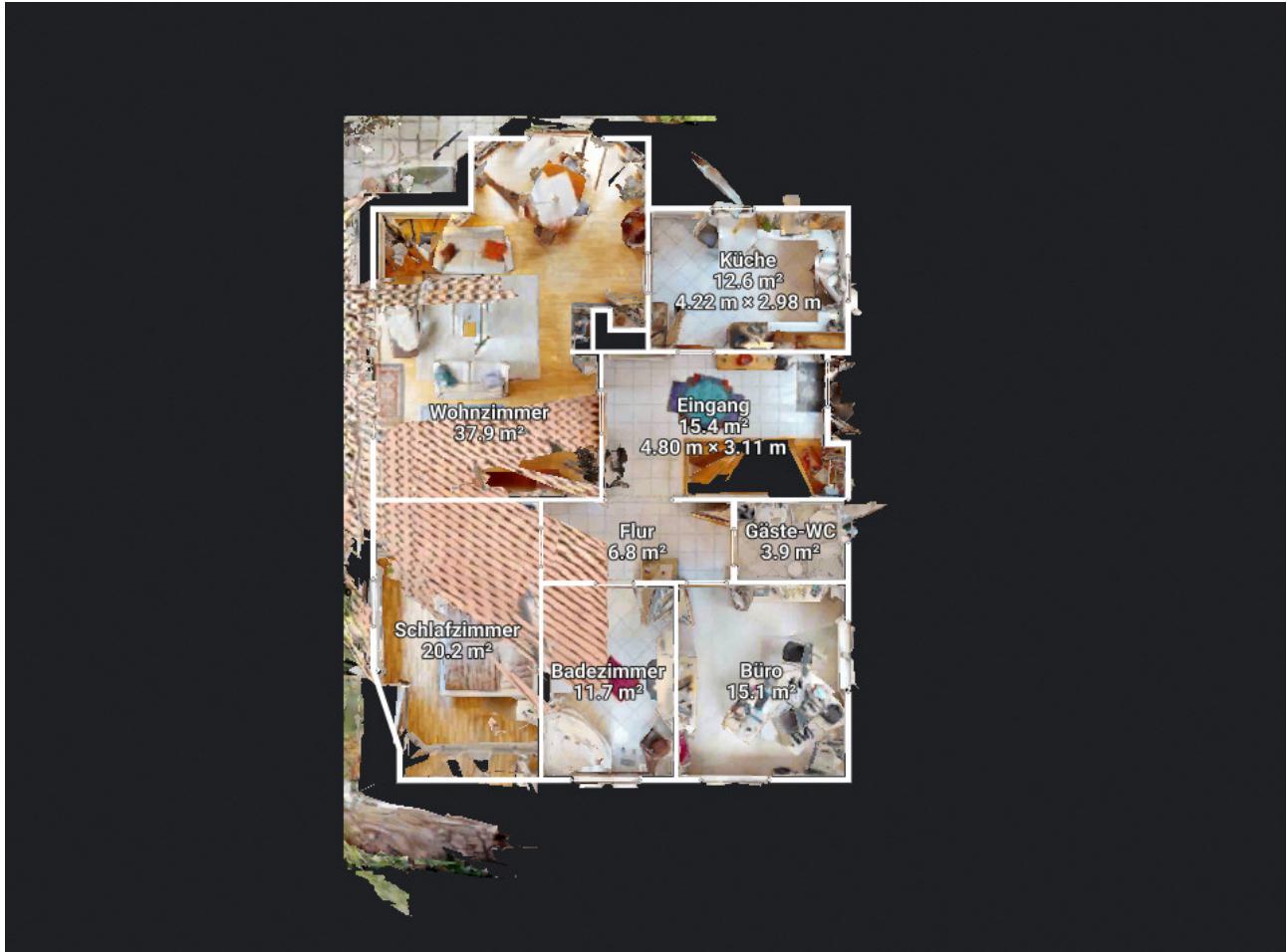


[Terrasse\\_2](#)

## Grundriss



[Grundriss\\_KG](#)



Grundriss\_OG



## Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt  
die immobilie.  
Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514  
Mobil: 017680676451

E-Mail: [f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:f.unverzagt@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.