Doppelhaushälfte in gewachsener Nachbarschaft – ruhig wohnen in Magdeburg-Reform

Objekt: 731 • Kretschmannstraße 14 • 39118 Magdeburg / Reform
259.000,00 €



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	731
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=YrrR2hh457i
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kretschmannstraße
Hausnummer	14
PLZ	39118
Ort	Magdeburg / Reform
Wohnfläche	ca. 114 m^2
Nutzfläche	ca. 170 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 463 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Tiefgaragenstellplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	259.000,00 €

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

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Magdeburg-Reform ist ideal für Familien, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden leben möchten. Auf ca. 114 m^2 Wohnfläche und einem ca. 463 m^2 großen Grundstück bietet das Haus eine angenehme Kombination aus solider Raumaufteilung, wohnlichem Charakter und viel Platz im Grünen.

Der Mittelpunkt des Hauses befindet sich im Erdgeschoss: Zwei miteinander verbundene Wohn- und Esszimmer schaffen einen großzügigen Familienbereich mit viel Raum für gemeinsame Zeit, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Der offene Durchgang und die leichte Abstufung verleihen dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre. Hochwertige Echtholzböden unterstreichen den warmen, behaglichen Charakter.

Die helle, gepflegte Einbauküche bietet viel Stauraum und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Gerade im Familienalltag ist diese Verbindung besonders praktisch – ob beim Spielen der Kinder im Freien, beim gemeinsamen Essen auf der Terrasse oder beim entspannten Blick ins Grüne. Ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet wertvolle Nutzfläche für Vorräte, Hobbys, Werkstatt, Spielzeug oder saisonale Dinge. Die großzügige Garage schafft neben dem Pkw-Stellplatz zusätzlichen Raum für Fahrräder, Gartengeräte oder Kinderfahrzeuge. Die Gasheizung wurde 2024 erneuert.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit erhöhter Terrasse. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, Eltern Raum zum Entspannen und die ganze Familie einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als familienfreundliches Zuhause in gewachsener, ruhiger Wohnlage von Magdeburg-Reform.

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kretschmannstraße 14 im beliebten Magdeburger Stadtteil Reform. Die Lage eignet sich besonders für Familien, die ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld suchen und gleichzeitig Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehr und Innenstadt legen.

Die Kretschmannstraße ist eine angenehme Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Dadurch entsteht ein ruhiges und entspanntes Wohngefühl – ideal für Familien mit Kindern. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern, gewachsenen Gärten und einem persönlichen, freundlichen Miteinander. Hier wohnt man nicht anonym, sondern in einem Umfeld, in dem Nachbarn sich kennen und ein harmonisches Zusammenleben schätzen.

Für den Familienalltag bietet die Umgebung sehr gute Voraussetzungen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Der nahe gelegene Bördepark ergänzt das Angebot mit Supermärkten, Fachgeschäften, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen.

Auch die Anbindung ist überzeugend: Straßenbahn- und Busverbindungen verbinden Reform zuverlässig mit der Magdeburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof und weiteren Stadtteilen. Mit dem Auto ist der Magdeburger Ring schnell erreicht, sodass auch Arbeitswege, Ausflüge oder Fahrten ins Umland komfortabel möglich sind.

Für Kinder und Familien bietet das Wohnumfeld viele Möglichkeiten im Freien. Neben dem eigenen Garten laden Spielplätze, Grünflächen und Kleingartenanlagen in der Umgebung zu Bewegung, Freizeit und Erholung ein. Größere Naherholungsziele wie der Stadtpark Rotehorn oder der Elbauenpark sind ebenfalls gut erreichbar.

Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ein idealer Standort für alle, die stadtnah leben und dennoch ein entspanntes Wohnumfeld genießen möchten.

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

Ausstattung Beschreibung

Wohnfläche: ca. 114 m^2

-2 großzügige Räume Wohn- und Esszimmer, verbunden über 3 Stufen und offenen Durchgang
-1 Schlafzimmer und 1 Arbeitszimmer im Obergeschoss
-in den Wohnräumen des Erdgeschosses hochwertige Echtholzböden
- Flur, Küche und Bad sind gefliest

2 Bäder:
-Erdgeschoss: Bad mit Dusche und Blick in den Garten, Anschluss für Waschmaschine
-Obergeschoss: Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht (Dachfenster)

Küche:
-helle, gepflegte Einbauküche mit viel Stauraum
-direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten

Keller (ca. 47m^2)
-in drei Kellerräume unterteilt, viel Stauraum für Vorräte, Hobby oder Werkstatt
-Gasheizung aus 2024

Garage (ca. 37m^2)
-großzügige Garage mit Platz für einen PKW sowie Gartengeräte / Fahrräder
-direkter, kurzer Zugang zum Grundstück über Hintertür

Grundstückfläche (463 m^2)
-weitläufiger Garten mit erhöhter Stein-Terrasse
-offene Gestaltung ohne Zäune – fließender Übergang zu den Nachbargärten

Gebäude:
-Satteldach
-gepflegter Gesamtzustand, laufend instandgehalten
-ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr
- Gas-Brennwertheizung aus 2024

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

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen
Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Bilder KI-gestützt optimiert. Die Darstellung kann in Details vom realen Zustand abweichen.

Für den Käufer provisionsfrei

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

Impressionen



Rückansicht mit Garten



Großzügiger Gartenbereich

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



Einladender Eingangsbereich



Helle Küche mit Gartenzugang

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



Essbereich mit offenem Wohnanschluss



Gemütlicher Essplatz für die Familie



Wohnbereich mit Verbindung zum Esszimmer



Gepflegtes Duschbad im Erdgeschoss



Heller Wohnbereich mit behaglichem Charakter



Großzügiger Raum für Wohnen und Essen

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



Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss



Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage



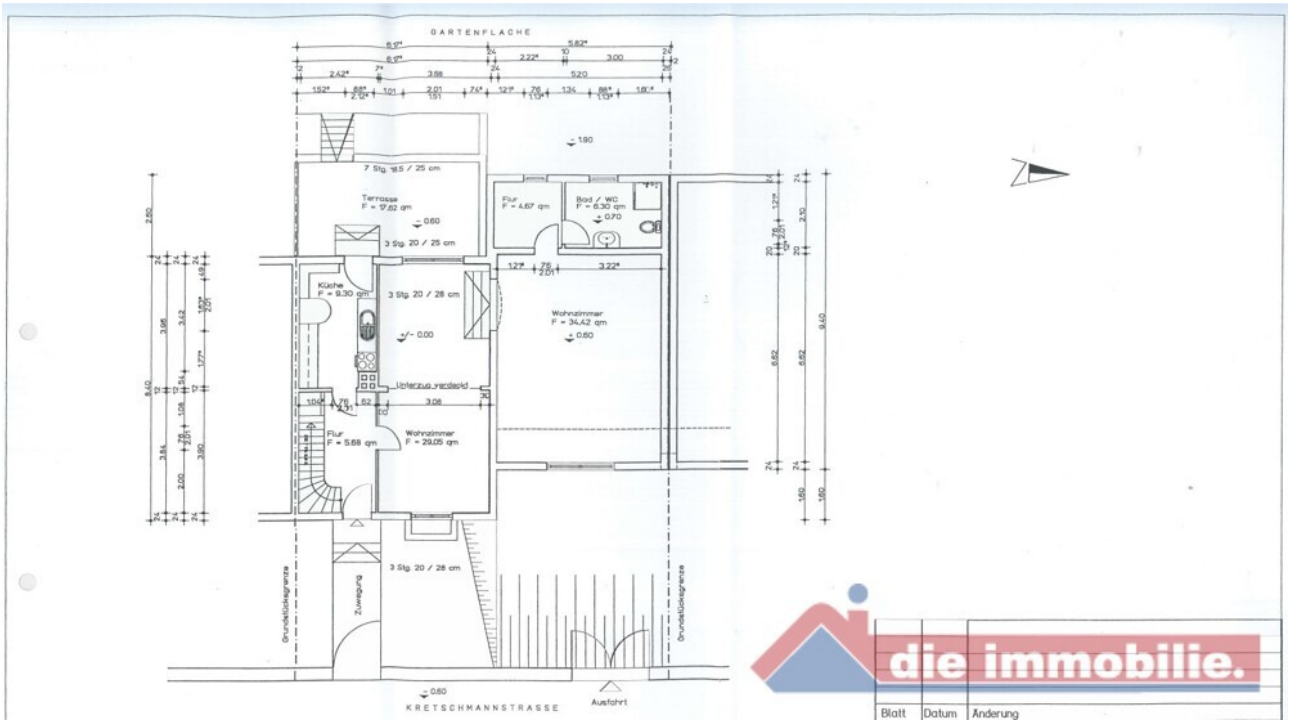
Ruhig gelegenes Schlafzimmer im Obergeschoss



Flexibles Zimmer für Kind, Gast oder Homeoffice

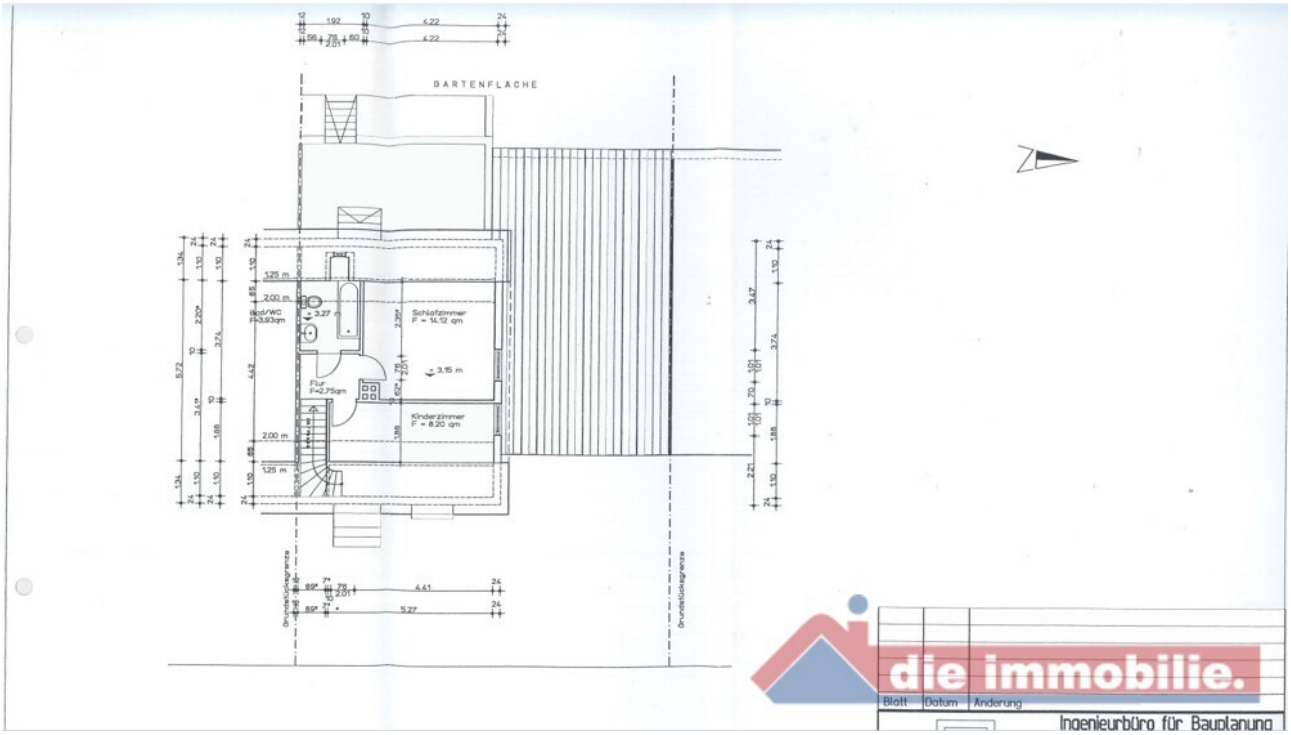
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss_EG

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



Grundriss_DG

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

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.