

Wohlfühlen von Anfang an: Modernisiertes Reihenendhaus mit Garten-Oase & Dachstudio

Objekt: 762 • Till-Eulenspiegel-Ring 2 • 39120 Magdeburg
379.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	762
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=E3EAjHrQtjV
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Till-Eulenspiegel-Ring
Hausnummer	2
PLZ	39120
Ort	Magdeburg
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Nutzfläche	ca. 135 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 312 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2004
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2004



wesentlicher Energieträger

Gas

Kaufpreis

379.000,00 €

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen und sofort bezugsfertigen Zuhause für Ihre Familie?

Dann wird Sie dieses niveauvolle Reihen-End-Haus aus dem Jahr 2004 sofort überzeugen. Schon beim Betreten empfängt Sie eine warme, harmonische Atmosphäre – geprägt von großzügigen Fensterflächen, hellen Räumen und einem zeitlosen Wohnstil, der sofort Wohlgefühl auslöst.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: stilvoll, einladend und mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse samt angrenzendem Rundpool. Hier entstehen Familienmomente – vom unbeschwerten Spielen und Baden im Garten bis zu entspannten Abenden im Freien.

Die moderne Küche, welche im Haus verbleibt, begeistert mit viel Stauraum, hochwertigen Geräten und einer klaren Linienführung, die Kochen und Genießen mühelos verbindet.

Im Obergeschoss erwarten Sie liebevoll gestaltete Rückzugsorte. Das gemütliche Schlafzimmer strahlt Ruhe aus, während ein weiteres Zimmer sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Das elegante Haupt-Badezimmer verwöhnt mit einer geräumigen Badewanne, edlen Materialien und einem Dachfenster, das den Raum in natürliches Licht taucht.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio: aktuell Fitness- und Hobbyraum, doch ebenso ideal als Kreativfläche oder cooles Teeniezimmer – die außergewöhnliche dreieckige Fensterfront macht diesen Bereich zu einem echten Hingucker.

Ihr neuer Garten lädt zum Verweilen ein: eine gepflegte Stein-Terrasse mit Blick auf Ihre ganz private Bade-Oase, moderne Sichtschutzelemente sowie ein praktisches Gartenhäuschen schaffen einen urigen Ort für Groß und Klein. Ein Carport und zusätzliche Stellplätze sorgen für komfortables Parken direkt am Haus.

Hier erwartet Sie Ihr neuer Lebensmittelpunkt.

Lage

Der Till-Eulenspiegel-Ring gehört zu den reizvollsten familienfreundlichen Wohnlagen im Magdeburger Süden. Ruhige Straßen, viele Grünflächen und ein harmonisches nachbarschaftliches Umfeld schaffen ideale Bedingungen für junge Familien, die ein entspanntes, sicheres und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen.

Für die Kleinsten bestens versorgt:

Mehrere Kitas befinden sich nur wenige Minuten entfernt – darunter Einrichtungen wie die Kita Kinderland oder Kita Weltentdecker, die je nach Lage des Hauses in etwa 5–10 Fahradminuten erreichbar sind. Grundschulkinder profitieren von kurzen Wegen zur nächstgelegenen Grundschule im Wohngebiet, während weiterführende Schulen wie das Scholl-Gymnasium oder die Thomas-Müntzer-Schule ebenfalls schnell mit dem Rad oder Bus erreicht werden können (ca. 2km).

Kurze Wege für den Alltag:

Ärzte, Apotheken und Fachärzte liegen in umliegenden Wohngebieten und sind meist innerhalb von 5–10 Minuten erreichbar – perfekt für schnelle Erledigungen. Eine direkt benachbarte Einkaufsmöglichkeiten ist der Edeka-Markt. Netto oder Rewe sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Spiel, Sport & Freizeit direkt vor der Haustür:

Der grüne Charakter des Wohngebiets lädt zu Bewegung und Abenteuer ein: Spielplätze befinden sich in direkter Nähe und bieten Kindern sichere und abwechslungsreiche Spielräume. Die zahlreichen Rad- und Fußwege, viele davon abseits großer Straßen, machen das Viertel ideal für Fahrradtouren, Laufrunden und kleine Erkundungstouren mit der ganzen Familie. Durch die Anbindung an das Magdeburger Radwegenetz sind sogar größere Ausflüge – etwa in den Stadtpark oder Richtung Elbufer – problemlos möglich.

Ruhig wohnen, zentral leben:

Trotz der familienfreundlichen Ruhe profitieren Sie hier von einer sehr guten Anbindung. Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und bringen Sie zügig in die Innenstadt oder zu wichtigen Knotenpunkten der Stadt.

Ausstattung Beschreibung

- 5 Zimmer
- 115m² Wohnfläche
- 312m² großes Grundstück
- geschmackvolle Einbauküche mit hochwertigen AEG-Einbauelementen (aus 2020)
- Design-Fußboden im Wohnzimmer (Einbau 2023)
- Hauptbad im 1.OG komplett erneuert im Jahr 2018- geräumiges Gäste-Bad im EG
- ausgebauter Dachboden mit Fitness-Station
- Gasheizung
- neuer Rund-Pool im Jahr 2022 angelegt
- neuer Fassadenanstrich 2022
- Balkon-Solaranlage Einbau: 2023
- neue Haustüren 2022 gewechselt
- Carport+ 1 Stellplatz direkt vorm Haus

Impressionen



Bequem parken: Carport plus zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus



einladende Diele mit Stil



Heller Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse



Moderne Einbauküche mit hochwertigen AEG-Geräten



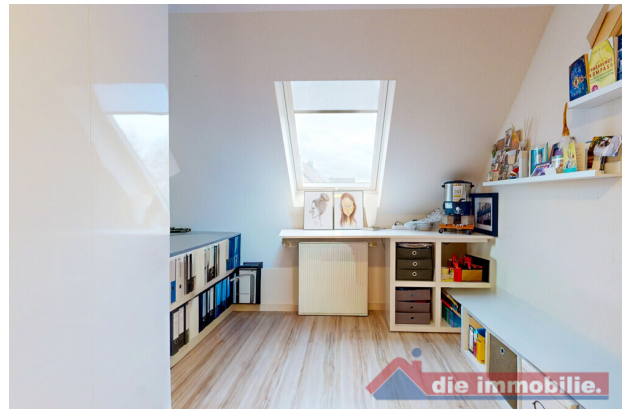
Ruhiges Schlafzimmer mit Wohlfühlcharakter



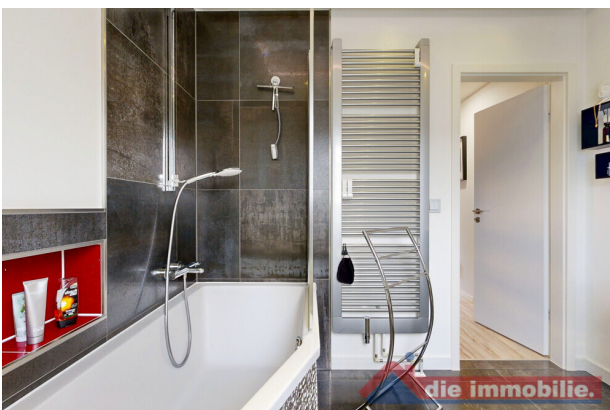
gemütliches Kinderzimmer im Obergeschoss



Komplett erneuertes Wohlfühlbad mit moderner Ausstattung



Flexibel nutzbares Zimmer: ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice



Lichtdurchflutetes Badezimmer mit Dachfenster



Ausgebautes Dachstudio – Fitness, Hobby oder Teenagertraum



Ihre private Garten-Oase mit Pool – perfekt für den Sommer



Impressionen aus dem Sommer: Sonnenterrasse zum Entspannen



Sonnige Terrasse für entspannte Abende



Impressionen aus dem Sommer: ein Pool für erfrischende Abkühlung

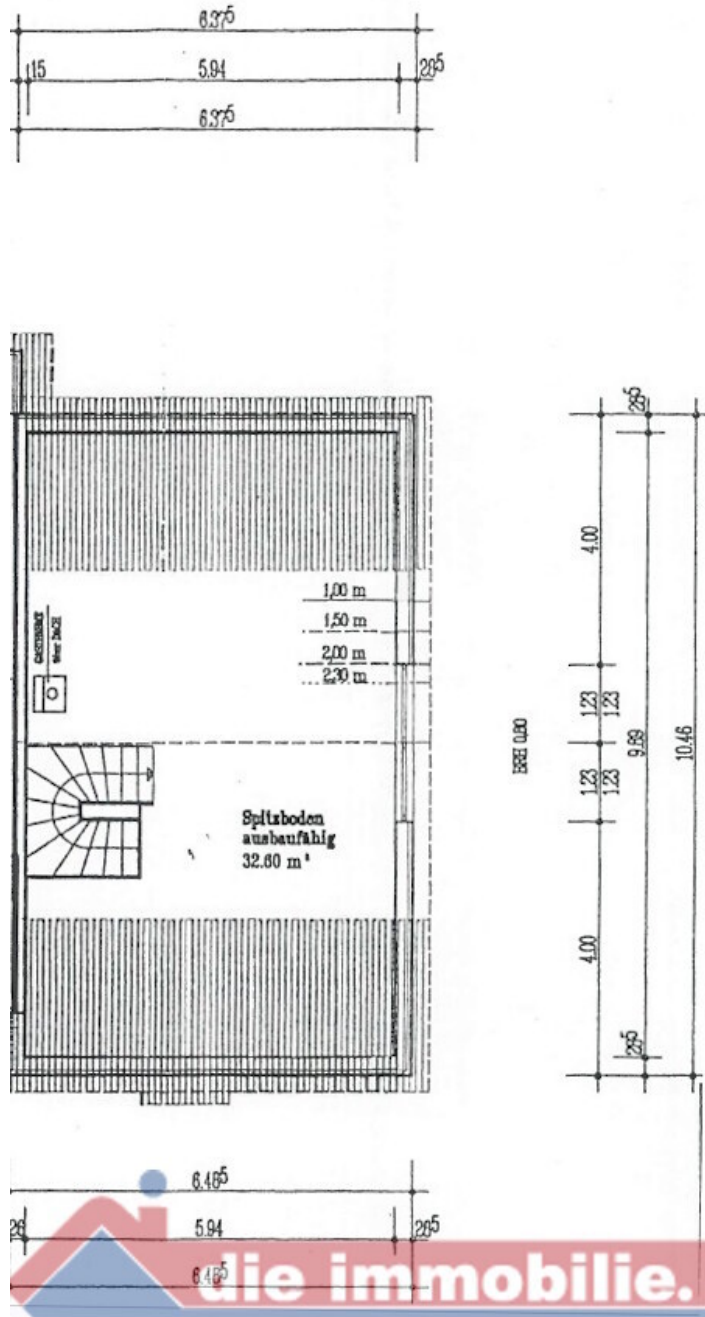


Impressionen aus dem Sommer: grüne Gartenidylle

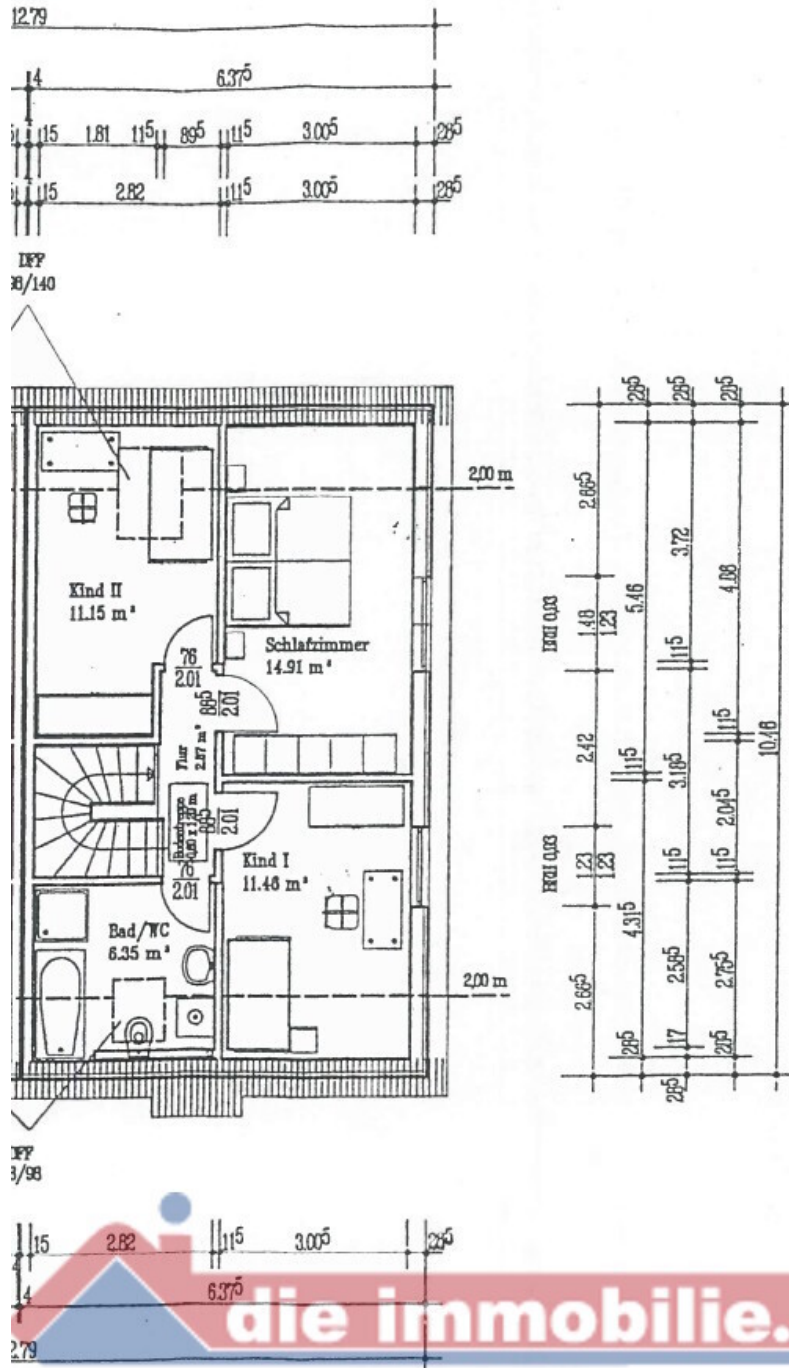


Impressionen aus dem Sommer: sommerliche Abendstimmung

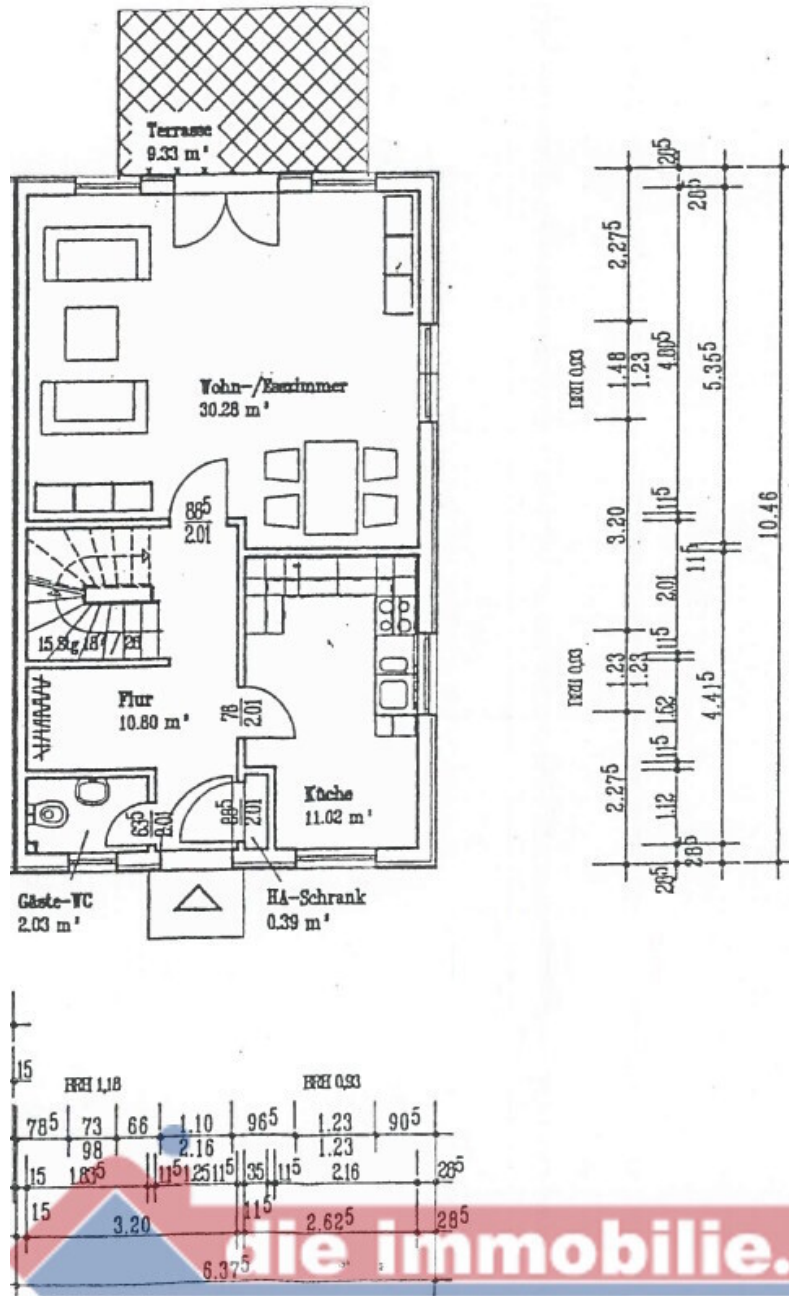
Grundriss



Grundriss_Spitzboden



Grundriss_DG



Grundriss_EG

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.