

Einfamilienhaus mit Nebengelass, Innenhof und viel Potenzial

Objekt: 810 • Walther-Rathenau-Straße 2 • 39167 Niederndodeleben
140.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	810
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=rbcjKyjGLj
Objektart	Haus
Objektyp	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
Befeuerng	Öl
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1964
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	140.000,00 €
Außen-Provision	3,57%

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Niederndodeleben bietet viel Raum für Familien, Handwerker oder Käufer mit Platzbedarf, die ein Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Das Wohnhaus verfügt über eine solide Grundsubstanz und wird durch ein vielseitig nutzbares Nebenglass, einen geschützten Innenhof sowie weitere Nutz- und Werkstattflächen ergänzt.

Die vorhandene Wohnfläche verteilt sich auf mehrere gut nutzbare Räume und bietet eine alltagstaugliche Grundlage für individuelles Wohnen. Ergänzt wird das Haus durch zusätzliche Flächen im Nebengebäude, die sich je nach Bedarf als Hobbybereich, Werkstatt, Atelier, Lagerfläche oder Rückzugsort nutzen lassen. Der Innenhof schafft dabei eine angenehm geschützte Atmosphäre, während der Garten weiteren Freiraum im Außenbereich bietet.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus Wohnen und zusätzlichem Platz für handwerkliche, kreative oder freizeitbezogene Nutzungen. Das Objekt eignet sich damit insbesondere für Interessenten, die nicht nur Wohnfläche, sondern auch Nebenglass und praktische Zusatzflächen zu schätzen wissen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, überwiegend modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet eine gute Basis, um eigene Wohnideen umzusetzen und das bestehende Potenzial weiterzuentwickeln.

Hinweis: Das Grundstück ist nicht mit dem Pkw befahrbar; eine direkte Zufahrt bzw. Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück besteht nicht. Parkmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Niederndodeleben, einer gewachsenen Ortschaft der Gemeinde Hohe Börde im westlichen Umland von Magdeburg. Der Standort verbindet ruhigeres Wohnen in dörflich geprägter Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden. Darüber hinaus verfügt Niederndodeleben über mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und einem ruhigen, bodenständigen Ortscharakter. Damit eignet sich die Lage insbesondere für Käufer, die ein Wohnumfeld außerhalb der Stadt bevorzugen und zugleich Wert auf eine alltagstaugliche Infrastruktur und gute Anbindung legen.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 140 m² Wohnfläche
- ca. 480 m² Grundstück
- 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- funktionale Grundrissgestaltung
- großzügiger Windfang mit Garderobe
- Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Echtholzböden in den Wohnbereichen
- große Wohnküche im Obergeschoss mit integrierter Essecke
- Badezimmer mit Wanne
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- teilweise unterkellert
- Ofenheizung sowie Öl-Zentralheizung
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss
- Terrasse
- geschützter Innenhof
- ca. 150 m² Gartenfläche, geebnet und vielseitig nutzbar
- großzügiges Nebengebäude / Anbau mit erweitertem Raumangebot
- ausgebauter Bereich im Obergeschoss des Nebengebäudes mit Kaminzimmer, Ateliercharakter, großzügiger Verglasung und Glasdach
- zwei Werkstätten und ein Mehrzweckraum im Erdgeschoss des Nebengebäudes
- vielseitig nutzbar für Hobby, Lager, Werkstatt oder kreative Nutzung

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

Der Käufer zahlt an den Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

Impressionen



Straßenansicht des Hauses



Hausansicht mit Zugang zum Grundstück



Geschützter Innenhof mit Aufenthaltsqualität



Gartenbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Geräumige Diele im Eingangsbereich



Wohnbereich mit angenehmer Raumwirkung



Esszimmer im Erdgeschoss



Küche mit funktionaler Aufteilung



Tageslichtbad mit Wanne



Schlafzimmer im Obergeschoss



Heller Wohnraum im Obergeschoss



Großzügige Wohnküche im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss



Ausgebauter Bereich im Nebengebäude



Zusätzlicher Raum im Nebengebäude



Vielseitig nutzbarer Raum im Nebengebäude



Esszimmer



Kaminzimmer im Nebengebäude

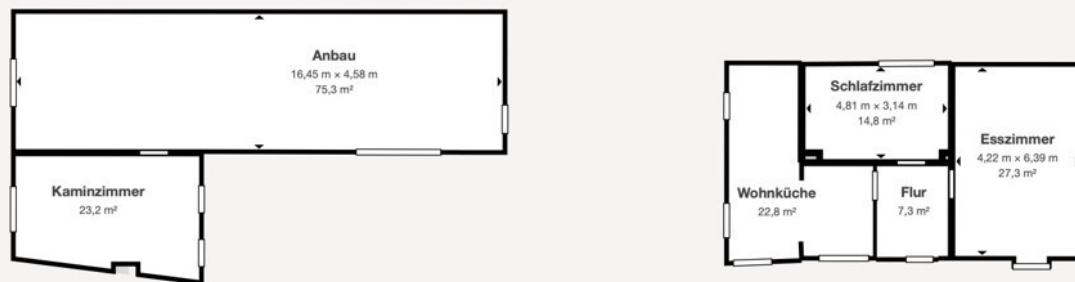


Zugang zum Nebengebäude

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



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 Obergeschoss

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.