

Komfortabel wohnen in Kroppenstedt – modernisierte Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und PV-Anlage

Objekt: 813 • Straße der Freundschaft 71 • 39397 Kroppenstedt
239.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	813
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=UwK5JVTntTs
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Straße der Freundschaft
Hausnummer	71
PLZ	39397
Ort	Kroppenstedt
Wohnfläche	ca. 137 m ²
Nutzfläche	ca. 244 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 840 m ²
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	239.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte in Kroppenstedt bietet genau den Rahmen, den sich viele Familien wünschen: ein großzügiges Zuhause mit rund 137 m² Wohnfläche, vier Zimmern, drei Schlafzimmern, zwei Bädern und einem ca. 840 m² großen Grundstück. Das Haus wurde ursprünglich um 1920 errichtet und im Zuge einer umfassenden Modernisierung 2004 in einen gepflegten, alltagstauglichen Zustand versetzt.

Besonders familienfreundlich ist die Aufteilung der Räume. Im Erdgeschoss schaffen das Wohnzimmer, die Küche mit direktem Zugang zur Terrasse sowie ein Duschbad eine praktische Basis für das tägliche Familienleben. Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Bad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Damit bietet das Haus eine Aufteilung, die sowohl für Familien mit kleinen Kindern als auch für Haushalte mit größerem Platzbedarf gut funktioniert.

Zusätzlichen Mehrwert liefern die Flächen außerhalb der klassischen Wohnräume: Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über vielseitig nutzbare Bereiche für Hauswirtschaft, Lagerung, Hobby oder Homeoffice. Der Hobbyraum im Keller bietet die Möglichkeit einen weiteren Kamin anzuschließen. Auch der Spitzboden bietet zusätzliche Reserven, etwa als Stauraum. Für Familien besonders attraktiv ist außerdem der Außenbereich: Der Garten eröffnet viel Platz zum Spielen, Entspannen, Gärtnern und für gemeinsame Zeit im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit weiterem Werkstatt- und Abstellbereich sowie einer Durchfahrt in den Garten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die auf dem Nebengebäude installierte Photovoltaikanlage mit 7,02 kWp, die das Objekt auch technisch sinnvoll ergänzt. Zusammen mit der bereits modernisierten Ausstattung, der vorhandenen Einbauküche und der sofortigen Verfügbarkeit entsteht hier ein Haus, das viel Substanz, gute Nutzbarkeit und ein starkes Potenzial für ein langfristiges Familienzu Hause mitbringt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Kroppenstedt, einer kleinen, gewachsenen Stadt im Landkreis Börde, die besonders für Familien ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Wer sich mehr Ruhe, ein überschaubares nachbarschaftliches Umfeld und ein familiengerechtes Zuhause mit Platz wünscht, findet hier einen Standort abseits der Großstadtheftik, ohne auf die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Für Familien besonders attraktiv ist die alltagstaugliche Infrastruktur direkt im Ort. In

Kroppenstedt gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Apotheke sowie eine hausärztliche Versorgung. Damit sind viele Wege des täglichen Familienlebens kurz gehalten – vom Kindergarten über den Schulweg bis hin zur medizinischen Grundversorgung.

Gerade für junge Familien oder Paare mit Kindern liegt darin ein großer Vorteil: Kinder können in einem ruhigen, vertrauten Umfeld aufwachsen, während Eltern von einer gut erreichbaren Grundstruktur im Ort profitieren. Gleichzeitig bleibt die Lage angenehm entspannt und bietet den Raum, den viele Familien heute suchen – mit mehr Wohnqualität, weniger Verkehr und einem insgesamt entschleunigten Alltag. Diese Kombination macht den Standort besonders interessant für alle, die bewusst ein familiäres Lebensumfeld mit kleinstädtischem Charakter bevorzugen.

Für größere Einkäufe, zusätzliche Facharztangebote und ein breiteres Dienstleistungsangebot orientiert man sich an die umliegenden Städte. Dadurch verbindet Kroppenstedt das Beste aus zwei Welten: ruhiges, familienfreundliches Wohnen im eigenen Zuhause und zugleich eine gut nutzbare Anbindung an weiterführende Infrastruktur im Umland. Genau das macht die Lage für Familien so attraktiv, die Wert auf Platz, Garten und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Ausstattung Beschreibung

- Doppelhaushälfte mit ca. 137 m² Wohnfläche
- ca. 840 m² Grundstück
- 4 gut nutzbare Zimmer
- davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Baujahr ca. 1920
- umfassend modernisiert / saniert 2004
- gepflegter Gesamteindruck
- voll unterkellert
- Partyraum im Keller mit Kaminanschluss
- zusätzliche Nutzflächen im Keller
- Spitzboden als praktische Abstell- und Raumreserve
- großzügiges Wohnzimmer mit Kaminanschluss
- Küche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche
- Familienbad im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung in Küche und im unteren Badezimmer
- großer Garten mit viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern

- Terrasse mit direktem Zugang vom Haus
- massive Doppelgarage
- zusätzlicher Werkstatt- und Abstellbereich
- Durchfahrt von der Garage in den Garten
- Photovoltaikanlage mit 7,02 kWp
- Öl-Zentralheizung
- Dachversieglung und Reinigung in 2025

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



Luftaufnahme der Immobilie



Grundstück aus der Vogelperspektive



Luftaufnahme mit Hof und Nebengebäude



Straßenansicht der Doppelhaushälfte



Innenhof mit Zugang zum Haus



Außenansicht des Hauses



Garten mit viel Platz für Freizeit und Familie



Eingangsbereich



Diele im Erdgeschoss



Diele – virtuell möbliert



Badezimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss – virtuell möbliert



Bad im Erdgeschoss mit Tageslicht



Bad im Erdgeschoss – virtuell möbliert



Wohnzimmer mit großzügigem Schnitt



Wohnzimmer – virtuell möbliert



Küche mit Einbauküche



Großzügige Wohnküche mit Terrassenzugang



Helles Kinderzimmer



Kinderzimmer – virtuell möbliert



Familienbad im Obergeschoss



Familienbad im Obergeschoss – virtuell möbliert



Familienbad mit Dusche und Badewanne



Familienbad – virtuell möbliert



Weiteres Kinderzimmer



Kinderzimmer – virtuell möbliert



Schlafzimmer mit guter Raumhöhe



Schlafzimmer – virtuell möbliert



Treppe ins Obergeschoss



Partyraum im Keller



Doppelgarage mit Hofzufahrt



Luftaufnahme der Straßen- und Hofseite

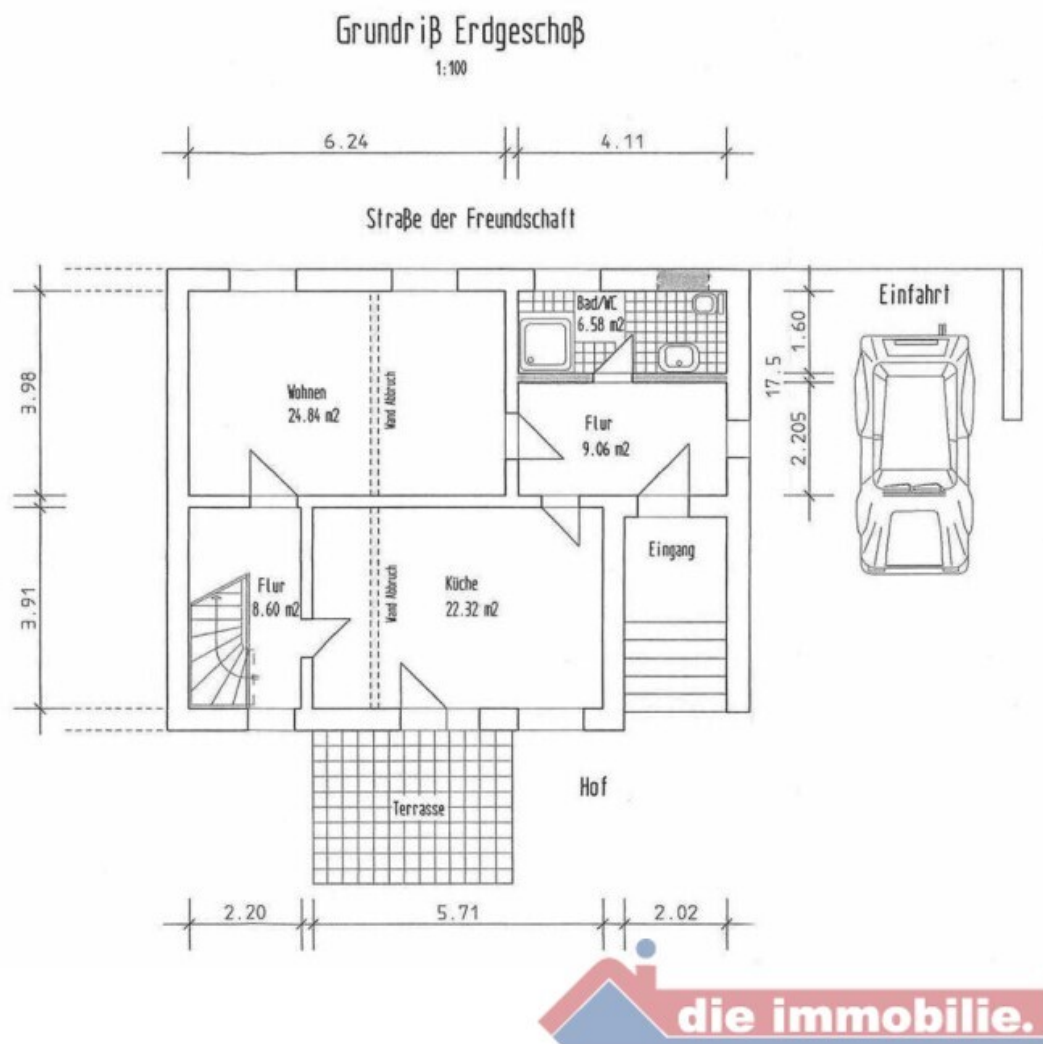


Photovoltaikanlage auf dem Nebengebäude



Luftaufnahme von Garten und Nebengebäude

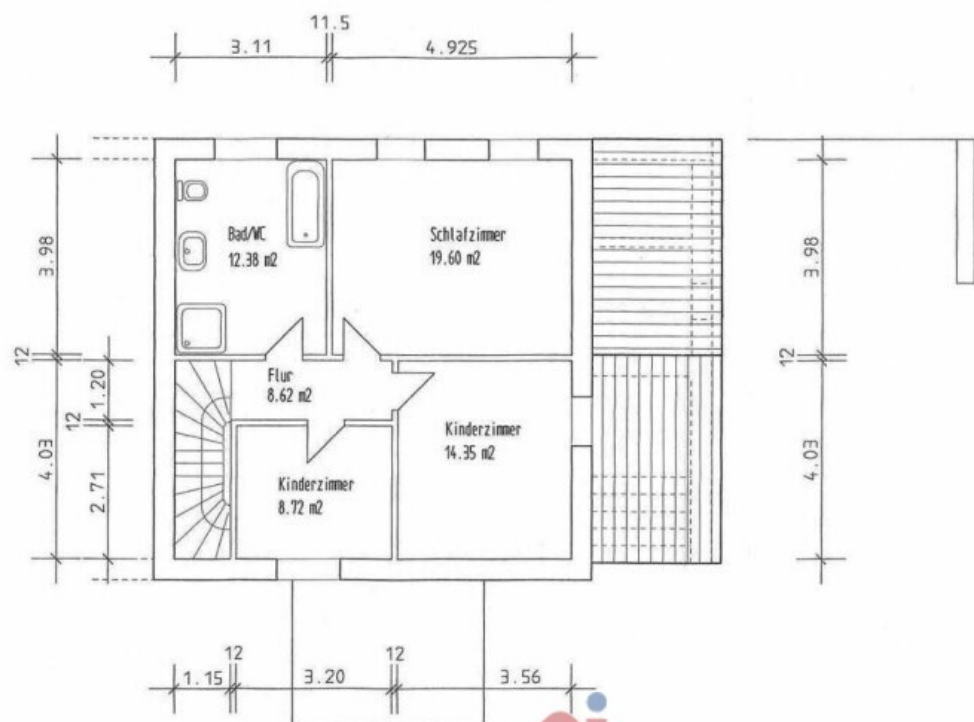
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss

Grundriß Obergeschoß

1:100



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.