

freistehendes Einfamilienhaus für Familien mit Platzbedarf

Objekt: 819 • Hünendorfstraße 1 • 39343 Erxleben
237.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	819
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=caanEpcm91P
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hünendorfstraße
Hausnummer	1
PLZ	39343
Ort	Erleben
Wohnfläche	ca. 188 m ²
Nutzfläche	ca. 200 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.840 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1965
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	237.000,00 €



Außen-Provision

3,57 %

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Erxleben bietet viel Platz, ein großzügiges Grundstück und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1965 errichtet und im Jahr 1977 durch den Anbau eines weiteren Hausteils erweitert. Auf ca. 188 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, die sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach eignen. Das ca. 1.840 m² große Grundstück schafft ein seltenes Maß an Freiraum und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Garten, Spielflächen, Hobbybereich oder weitere individuelle Gestaltungsideen.

Besonders attraktiv ist das vorhandene Nebengelass, das zusätzlichen Raum für Abstellmöglichkeiten, Werkstatt, Hobbys oder praktische Nebennutzungen bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wintergarten, der den Wohnkomfort erweitert und einen schönen Rückzugsort schafft. So verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit einem hohen Potenzial für persönliche Wohnideen.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich damit ideal für Käufer, die eine solide Bestandsimmobilie nach eigenen Vorstellungen modernisieren und aufwerten möchten. Bereits erfolgte Modernisierungen, unter anderem an Fenstern, Dach und Fassade, bilden dafür eine gute Grundlage. Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie mit viel Platz, großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Erxleben. Die Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Wohn- und Erholungswert. Wer ein Zuhause abseits städtischer Hektik sucht, findet hier gute Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Grünen.

Gleichzeitig profitieren künftige Eigentümer von einer alltagstauglichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort sowie in der näheren Umgebung gut erreichbar. Auch Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in komfortabler Distanz, was den Standort insbesondere für Familien attraktiv macht.

Die Lage überzeugt darüber hinaus durch eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und die regionalen Zentren. Damit verbindet die Immobilie ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer praktischen Erreichbarkeit im Alltag. Spazier- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen runden die

Standortqualität zusätzlich ab.

Ausstattung Beschreibung

- freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz und Entwicklungspotenzial
- Baujahr 1965, Anbau 1977
- ca. 188 m² Wohnfläche verteilt auf 8 Zimmer
- zusätzliche ca. 200 m² Nutzfläche
- großes Grundstück mit ca. 1.840 m²
- Wintergarten für erweiterten Wohnkomfort
- Nebengelass für Hobby, Werkstatt oder Abstellzwecke
- Gas-Zentralheizung
- Kabel-/Sat-TV vorhanden
- solide Modernisierungsbasis durch bereits erneuerte Heizung, Fenster, Dach und Fassade
- renovierungsbedürftig und ideal für individuelle Gestaltungsideen

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 des großzügigen Grundstücks



Haus und Grundstück aus der Vogelperspektive



Grundstücksansicht mit markiertem Flächenverlauf



Eingangsbereich mit Treppenaufgang



Küche mit Essbereich



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Wohnzimmer mit großzügigem Raumangebot



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Weiteres Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Tageslichtbad mit Badewanne



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Esszimmer



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Kinderzimmer



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Weiteres Zimmer im Dachgeschoss



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Arbeitszimmer



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Schlafzimmer



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Großzügiger Raum im Obergeschoss



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Gäste-WC mit Dachfenster



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Wintergarten



Visualisierungsvorschlag nach einer Modernisierung



Außenansicht des Hauses



barrierefreie Dusche im Erdgeschoss

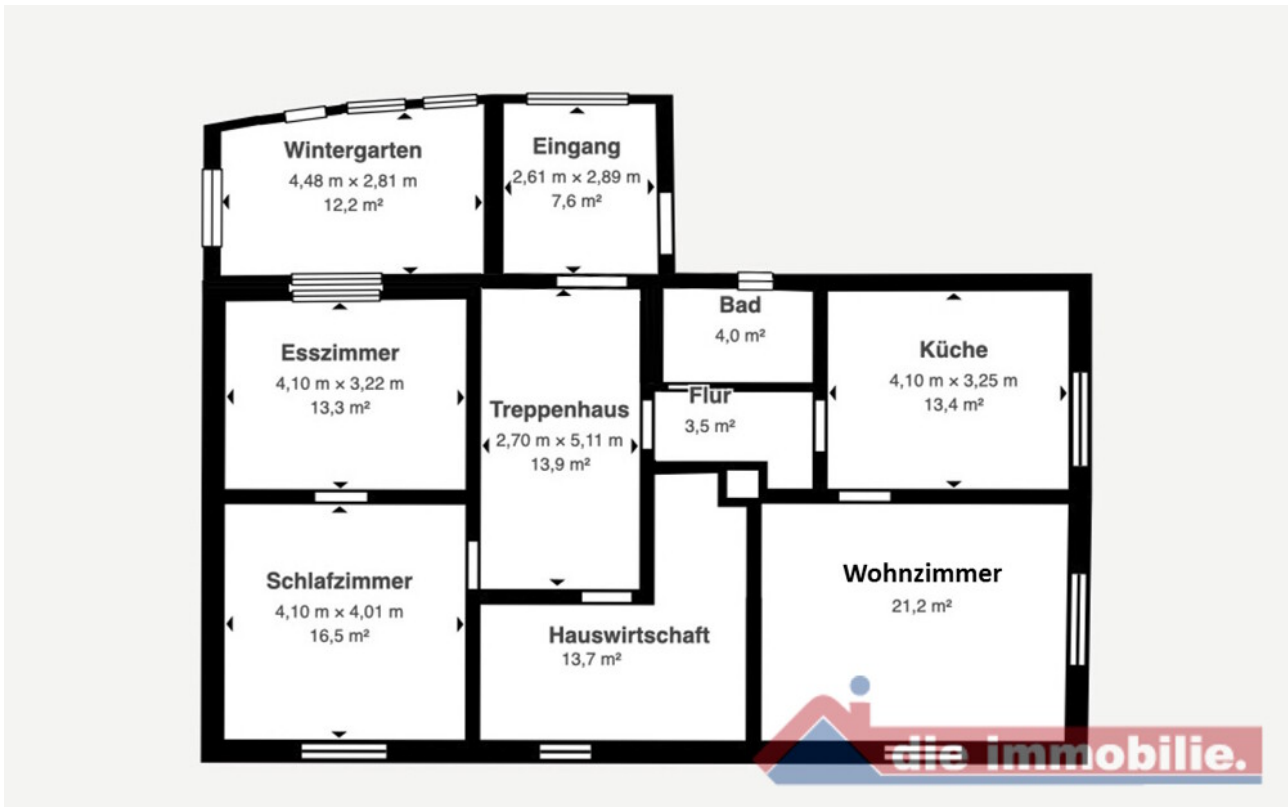


Hauswirtschafts- bzw. Funktionsraum

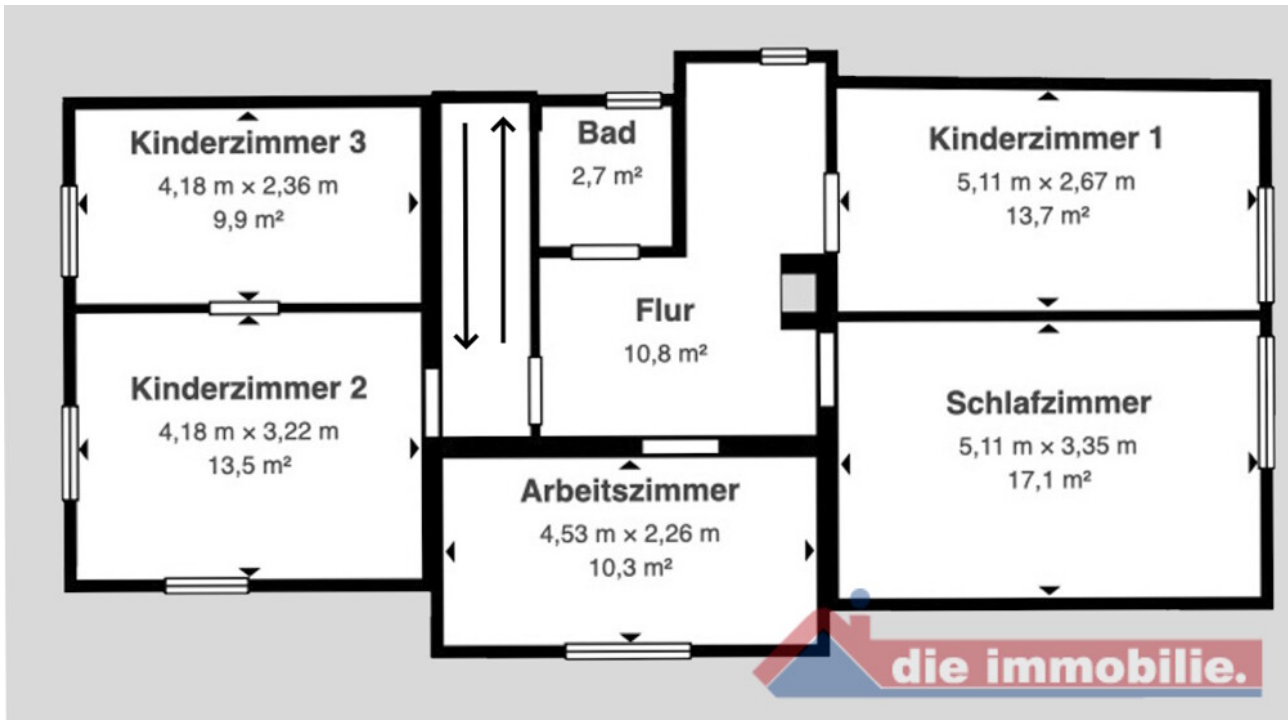


Gartenansicht mit Blick auf das Haus

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



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.