

Ihr neues Zuhause in Irxleben – gepflegtes Reihenendhaus mit Gartenidylle und modernem Wohnkomfort

Objekt: 843 • Am Schnarsleber Weg 33A • 39167 Irxleben
329.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	843
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=MxQDkTwtcH2
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Schnarsleber Weg
Hausnummer	33A
PLZ	39167
Ort	Irxleben
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Nutzfläche	ca. 115 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 280 m ²
Befeuern	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1997
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	04.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1997



wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	329.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Stilvoll wohnen in ruhiger Lage – hochwertig gepflegtes Reihenendhaus mit durchdachtem Wohnkonzept und liebevoll gestaltetem Garten

In attraktiver und ruhiger Wohnlage von Irxleben präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Reihenendhaus als ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Qualität und ein stimmiges Gesamtbild legen.

Das im Jahr 1997 errichtete und kontinuierlich modernisierte Haus befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Auf ca. 115 m² Wohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer, darunter vier flexibel nutzbare Schlafzimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den liebevoll angelegten Garten, der als private Wohlfühloase überzeugt.

Ein besonderer Komfortfaktor ist die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und moderne Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein.

Zwei vollwertige Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort und bieten zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Ergänzend verfügt die Immobilie über einen praktischen Werkstattbereich mit frostgeschütztem Raum, der sich ideal zur Überwinterung von Pflanzen oder zur Lagerung empfindlicher Materialien wie Farben und Lacke eignet.

Auch im Detail überzeugt der Modernisierungsgrad: Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss sowie das Fenster im Spitzboden wurden erneuert und sorgen für eine deutlich verbesserte Belichtung und ein angenehmes Raumgefühl.

Terrasse, Pergola und Garten erweitern den Wohnraum ins Freie. Carport und zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Eine Immobilie mit hoher Wohnqualität und nachhaltigem Mehrwert.

Lage

Ruhig wohnen im Grünen – mit optimaler Anbindung an die Landeshauptstadt

Die Immobilie befindet sich in Irxleben, einem der gefragtesten Wohnstandorte in der Gemeinde Hohe Börde, der sich durch seine ruhige, gewachsene Struktur und eine hohe Lebensqualität auszeichnet.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl. Hier verbinden sich Privatsphäre, Nachbarschaft und ein entspanntes Lebensumfeld auf ideale Weise.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Ort oder in den umliegenden Ortschaften und sind schnell erreichbar, was den Standort insbesondere für Familien attraktiv macht.

Die umliegenden Grünflächen, Feldwege und Naturbereiche bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfaches Abschalten im Grünen – hier genießen Sie naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Ein besonderer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur und urbanem Leben. Auch das überregionale Straßennetz ist schnell angebunden, wodurch sich der Standort ideal für Berufspendler eignet.

Irxleben vereint auf überzeugende Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer stadtnahen Lage – eine Kombination, die zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Ausstattung Beschreibung

Wohnkomfort & Technik:

Fußbodenheizung im gesamten Haus für gleichmäßige Wärmeverteilung und angenehmes Raumklima

Zwei vollwertige Badezimmer – ideal für Familien und Gäste

Kabel- und Satellitenanschluss

Küche:

Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (NEFF)
Funktional und stilvoll in das Wohnkonzept integriert

Außenbereich:

Sonnige Terrasse mit langlebigem WPC-Belag
Überdachte Pergola als geschützter Sitzbereich
Liebevoll angelegter, gepflegter Garten mit hoher Aufenthaltsqualität
Mehrstufiges Regenwassernutzungssystem (u. a. Zisterne, Regencontainer, integriertes Regenfass)
zur nachhaltigen und kosteneffizienten Bewässerung

Zusätzliche Nutzflächen:

Praktischer Werkstattbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Zusätzlicher frostgeschützter Raum – ideal zur Überwinterung von Pflanzen oder zur Lagerung
empfindlicher Materialien (z. B. Farben, Lacke)

Stellplätze:

Carport
Zusätzlicher Außenstellplatz

Modernisierungen & Werterhalt:

2025: Modernisierung Badezimmer (EG) inkl. neuer Dusche
2021: Erneuerung der Dachflächenfenster im Dachgeschoss inkl. elektrischem Außenrollo und
Insektenschutz
2021: Zusätzliches Fenster im Spitzboden erneuert
2020: Neue Terrassentür mit Insektenschutz
2020: Neugestaltung der Gartenwege (Pflasterarbeiten)
2020: Neubau Pergola
2020: Erneuerung von Regenrinne und Dachkästen
2019: Fassadenanstrich
2019: Neubau Gartenhaus
2018–2020: Erneuerung der Bodenbeläge im gesamten Haus



2018: Austausch aller Außenrollen im Erdgeschoss

2017: Erneuerung Carport

2018: Terrassenerneuerung

Gesamtzustand:

Laufend instand gehalten und umfassend modernisiert

Sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand

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.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises fällig.

Impressionen



Repräsentativer Eingangsbereich mit stilvoller Treppenführung



elegante Garderobe



Lichtdurchflutete Küche mit modernem Essplatz



Hochwertige Einbauküche mit klarer Linienführung



Großzügiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang



Offenes Wohnkonzept mit wohnlicher Atmosphäre



Stilvoller Essbereich mit Blick ins Grüne



Sonnige Terrasse mit geschützter Pergola



Einladender Außenbereich für entspannte Stunden



Liebevoll angelegter Garten mit hoher Aufenthaltsqualität



Gepflegter Innenhof mit mediterranem Charakter



Modern gestaltetes Badezimmer mit komfortabler Dusche



Harmonisch gestalteter Flur mit eleganten Details



ansprechende Flurgestaltung im Obergeschoss



Helles Tageslichtbad mit zeitloser Ausstattung



Stilvolles Homeoffice mit vielseitiger Nutzung



Flexibel nutzbarer Raum für Hobby, Fitness oder Gäste



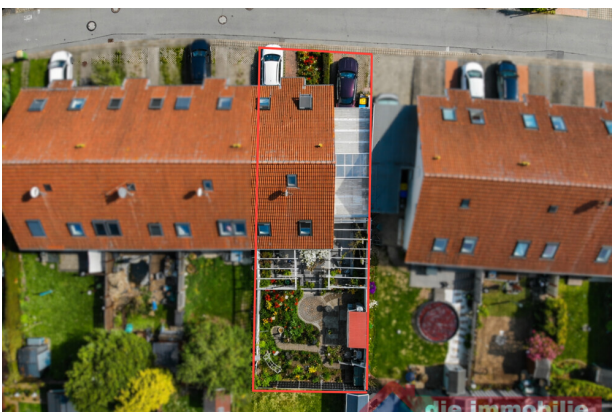
Ruhiges Schlafzimmer mit angenehmer Lichtstimmung



praktisches Ankleidezimmer



Idyllische Gartenanlage als private Wohlfühlzone



Luftaufnahme mit klar erkennbarer Grundstücksstruktur



Exponierte Lage der Immobilie mit optimaler Umgebung

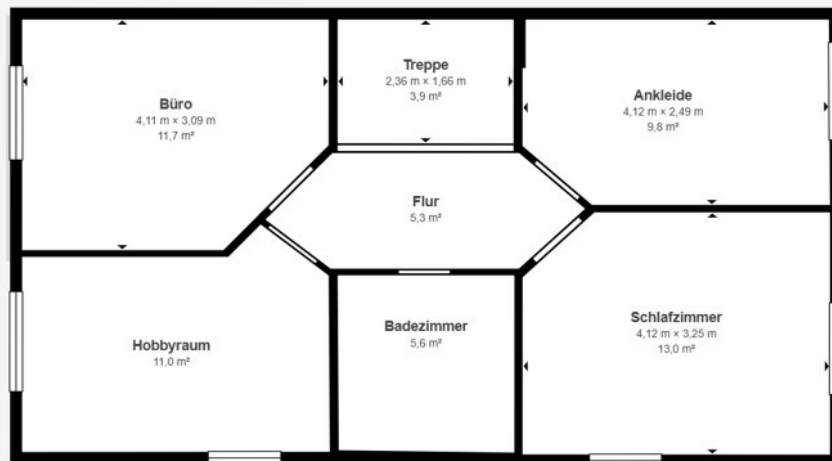


Übersichtliche Lage des Grundstücks im gewachsenen Wohnumfeld



Straßenseitige Ansicht mit Carport und Zugang

Grundriss



Grundriss: Dachgeschoss



Grundriss_Dachgeschoss



Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss_Erdgeschoss

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.