

Einziehen und wohlfühlen: Familienfreundliches Haus mit Garten, Terrasse und Carport

Objekt: 864 • Deichtorweg 10A • 39326 Glindenberg
320.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	864
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=iTTx2pEcZVj
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Deichtorweg
Hausnummer	10A
PLZ	39326
Ort	Glindenberg
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Nutzfläche	ca. 165 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 585 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	55,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.05.2036



Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	320.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Glindenberg verbindet großzügiges Wohnen, ein familienfreundliches Raumkonzept und ein attraktives Grundstück zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 165 m² Nutzfläche bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Die durchdachte Aufteilung über zwei Etagen schafft klare Wohnbereiche und ein angenehmes Wohngefühl.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zum Außenbereich. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch ein und ermöglicht einen unkomplizierten Start im neuen Zuhause.

Ein besonderes Plus ist die Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Das gepflegte Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nutzflächen ergänzen den komfortablen Grundriss.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Das ca. 585 m² große Grundstück bietet Raum für Erholung, Spiel, Gartenideen und gemütliche Stunden im Freien. Terrasse und Balkon schaffen zusätzliche Lieblingsplätze für sonnige Tage, entspannte Abende oder gesellige Momente mit Familie und Freunden. Ein Carport rundet das Angebot ab.

Ein gepflegtes Einfamilienhaus mit solider Substanz, angenehmer Ausstattung und viel Raum für individuelle Wohnideen — ideal für alle, die ein bezugsstarkes Zuhause in ruhiger, gewachsener Wohnlage suchen.

Lage

Glindenberg bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage, die überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist und damit ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Die Umgebung eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein grünes



Wohnumfeld legen, ohne auf Alltagstauglichkeit verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kinderbetreuung, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren beziehungsweise erweiterten Umfeld.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind Magdeburg und weitere umliegende Wirtschaftsstandorte zügig erreichbar. Damit ist die Lage auch für Berufspendler interessant. Gleichzeitig laden die naturnahen Bereiche rund um Glindenberg zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein.

Eine Lage, die Entspannung, Familienfreundlichkeit und praktische Erreichbarkeit überzeugend miteinander verbindet.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie bietet eine solide und familiengerechte Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- ca. 585 m² Grundstück
- ca. 130 m² Wohnfläche
- ca. 165 m² Nutzfläche
- ausgebauter Spitzboden mit 2 Räumen für Homeoffice und Hobby
- 5 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- separates WC
- Carport
- Kabel-/Sat-TV
- gepflegter Zustand
- Baujahr 1999



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



Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Gartenbereich



Einladende Gartenseite mit Terrasse und viel Freiraum



Einladende Gartenseite mit Terrasse und viel Freiraum



Heller Empfangsbereich mit offenem Treppenaufgang und wohnlicher Atmosphäre



Flexibel nutzbares Zimmer — ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer



Einbauküche mit Essplatz — praktisch für den Familienalltag



Heller Wohnbereich mit gemütlicher Atmosphäre



Großzügiger Wohnraum mit angenehmem Tageslicht



Wohnkomfort mit behaglichem Mittelpunkt für entspannte Abende



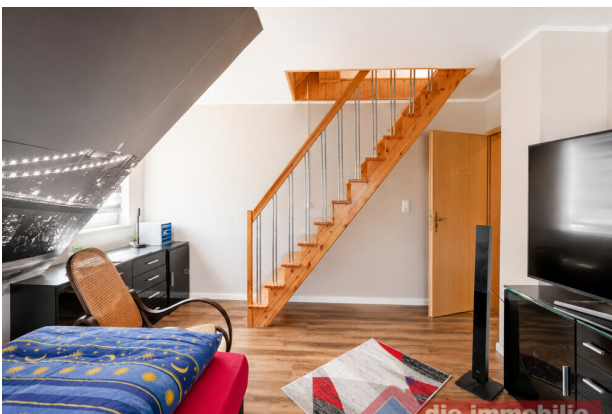
Offener Treppenbereich mit freundlichem Wohnambiente



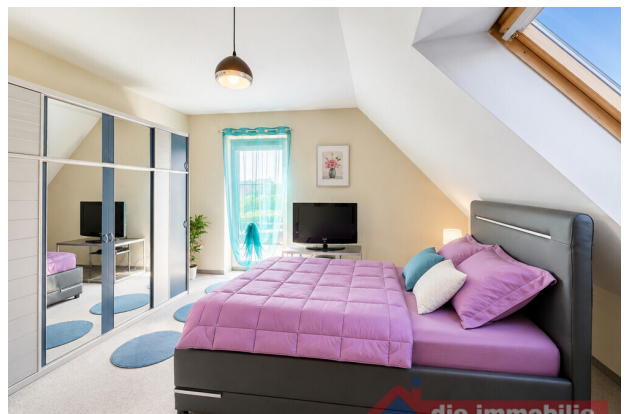
Großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



Behagliches Zimmer im Dachgeschoss mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit



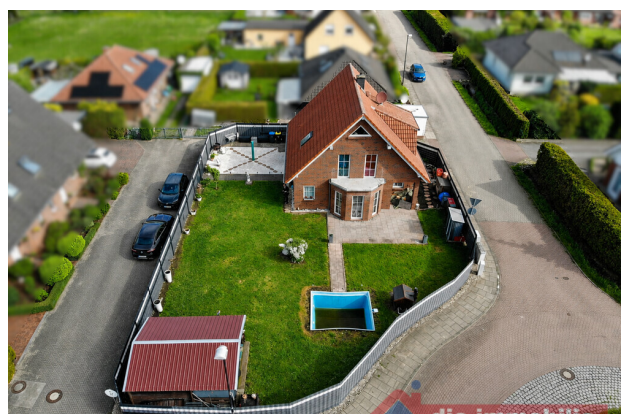
Gemütlicher Rückzugsort mit charmanter Dachschräge



Helles Schlafzimmer mit viel Platz und angenehmer Wohnqualität



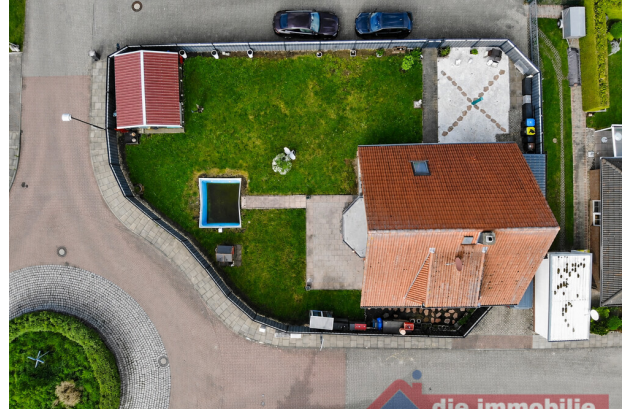
Freundliches Zimmer — ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice



Attraktives Grundstück mit Haus, Gartenfläche und Carport im Überblick

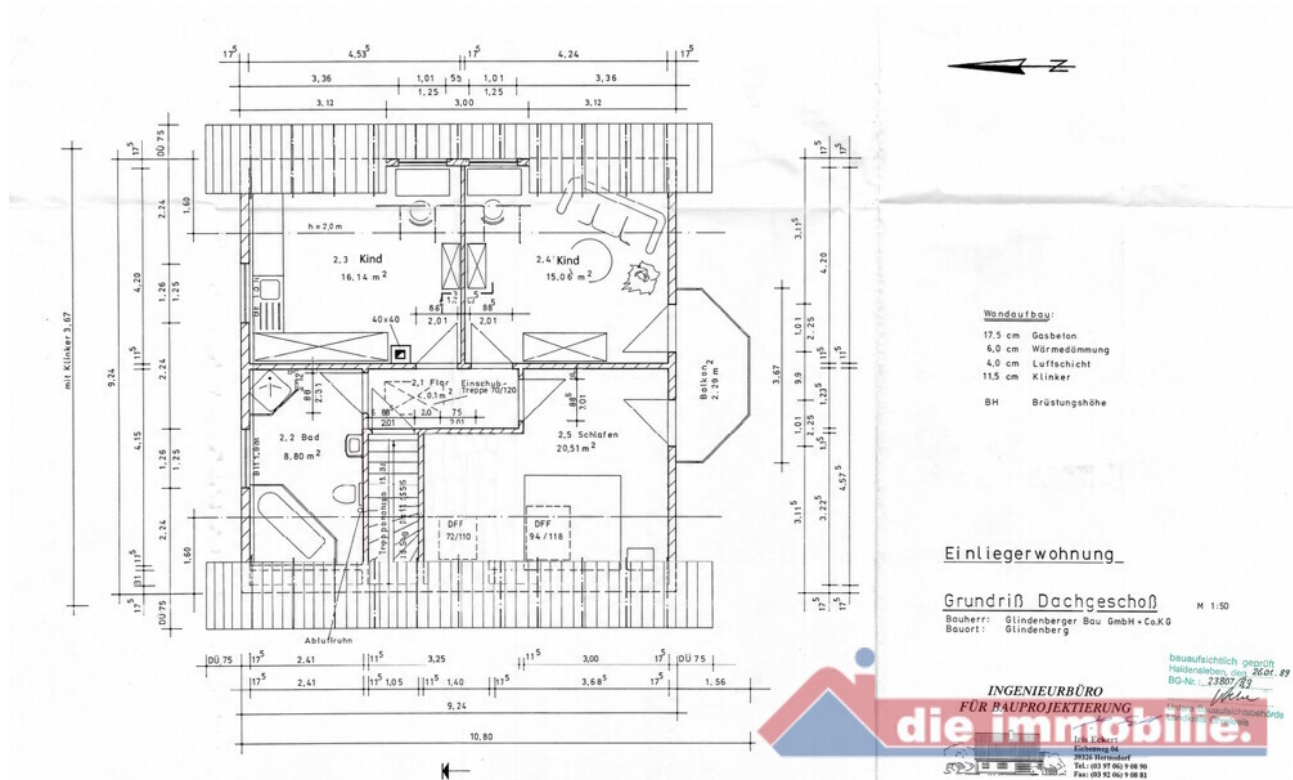


Großzügiger Garten mit Platz für Erholung, Spiel und Freizeit

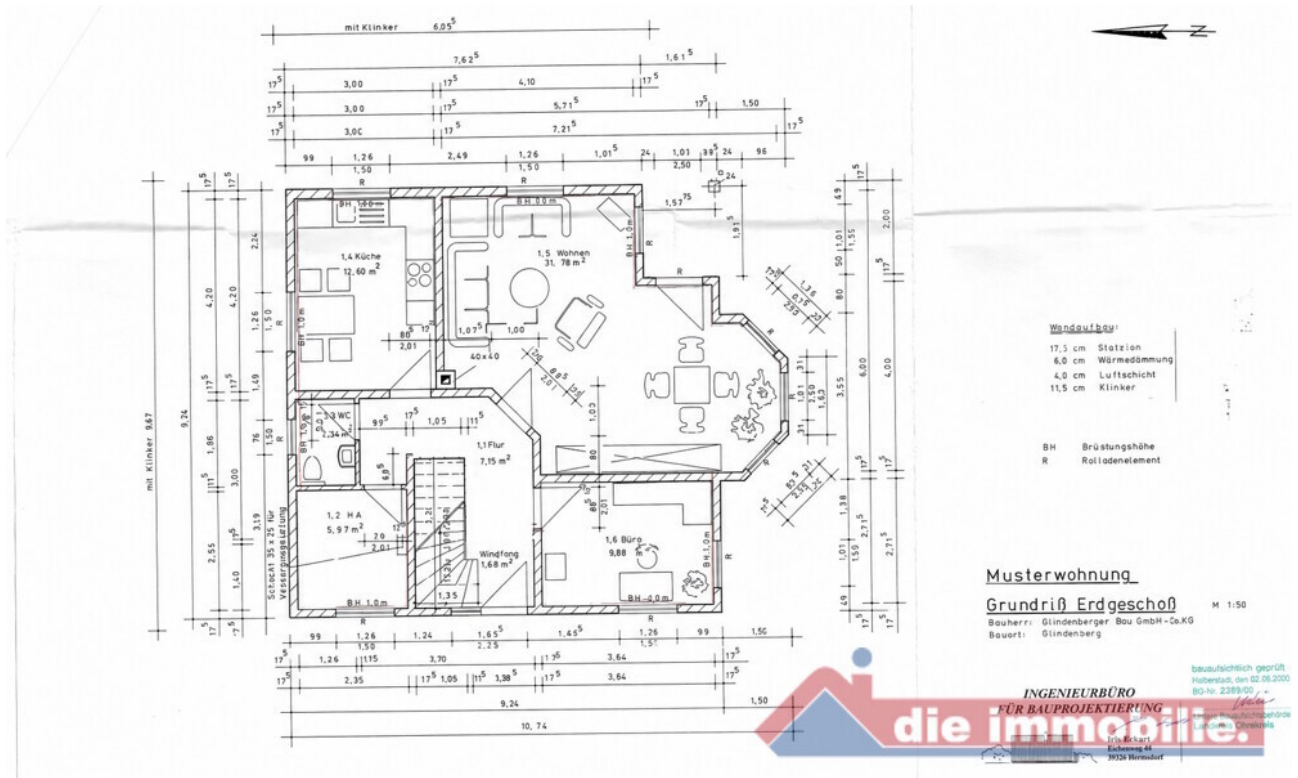


Durchdachtes Grundstück mit Grünfläche, Terrasse und praktischer Zufahrt

Grundriss



Grundriss_Obergeschoss



Grundriß_Erdgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **25.05.2036**

Registriernummer: ST-2026-006417156

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Deichtorweg 10A 39326 Glindenberg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _W)	165,0 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. A. Eichel

Alt Salbke 6-10
39122 Magdeburg



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.05.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

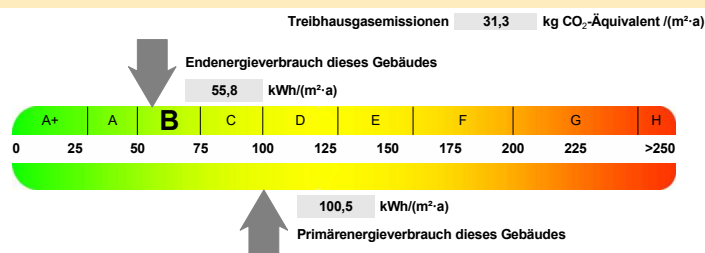
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: ST-2026-006417156

3

Energieverbrauch



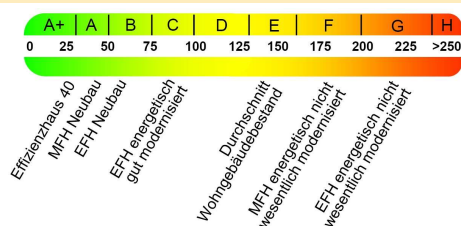
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 55,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
22.12.2021	22.12.2025	Strom	1,80	20278	—	20278	1,17
22.12.2021	22.12.2025	Warmwasserzuschlag	1,80	13209	13209	—	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: ST-2026-006417156

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	PV-Anlage & Speicher	Installation einer PV-Anlage und Batteriespeicher zur Eigenstromerzeugung und zum optimierten Stromeinkauf	☐	☒		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dipl.-Ing. A. Eichel
Alt Salbke 6-10, 39122 Magdeburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das Einfamilienhaus ist vollständig ausgebaut, inklusive des Spitzbodens. Die Nutzfläche wurde dem Expose entnommen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer über den Hausstromzähler und wurde im Energieausweis nicht mit erfasst. Die Verbrauchszahlen schwanken unter den Jahren erheblich auf Grund des Nutzungsverhaltens. In den letzten Jahren waren die Nutzer sehr sparsam und haben stark reduziert und begrenzte Zimmeranzahl beheizt, so dass eine deutliche Reduzierung der Heizkosten der Fall war.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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.