

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Wintergarten, Sauna und großzügigem Grundstück in ruhiger Wohnlage

Objekt: 868 • Sandgrubenweg 1 • 39122 Magdeburg  
345.000,00 €



die immobilie.

## Daten im Überblick

ImmoNr	868
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=eYxNMNsJAmG">https://my.matterport.com/show/?m=eYxNMNsJAmG</a>
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Sandgrubenweg
Hausnummer	1
PLZ	39122
Ort	Magdeburg
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 757 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	3 Garagen
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	93,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1992
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	345.000,00 €

## Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1991 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten, soliden Zustand. Die Immobilie bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt ca. 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Mehrgenerationenkonzepte mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das Haus überzeugt durch eine funktionale und zugleich wohnliche Aufteilung. Insgesamt stehen 4 Zimmer, 2 Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft gemeinsam mit dem angrenzenden Wintergarten eine angenehme Wohnatmosphäre mit Blick ins Grüne.

Das ca. 757 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Raum für Erholung, Gartenfreude und Freizeit. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der liebevoll angelegte Garten Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Ein besonderes Plus ist die vorhandene Sauna, die zusätzlichen Komfort und Wellnessqualität im eigenen Zuhause schafft.

Dank der Unterkellerung stehen weitere vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung – beispielsweise für Hobby, Vorrat, Hauswirtschaft, Arbeiten oder Abstellmöglichkeiten. Die Garagenstellplätze runden das Angebot ab und bieten komfortable Park- und Nutzflächen direkt am Haus.

Dieses Einfamilienhaus vereint solide Bausubstanz, ein großzügiges Grundstück, praktische Nutzflächen und attraktive Ausstattungsmerkmale zu einem stimmigen Gesamtpaket.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Magdeburg, im Stadtteil Salbke, in einer gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Umgebung. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und viel Grün – ideal für Käufer, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Alltagstauglichkeit suchen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungsangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden. Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Familien ebenso wie für Berufstätige und Paare.

Auch der Freizeit- und Erholungswert kommt nicht zu kurz: Grünflächen, Spazierwege und Radwege befinden sich in erreichbarer Nähe und bieten Möglichkeiten zur aktiven Erholung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrsachsen ist komfortabel. Die Magdeburger Innenstadt und umliegende Stadtteile sind gut erreichbar. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit solider Infrastruktur und einer angenehmen Erreichbarkeit.

## Ausstattung Beschreibung

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1992
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 757 m<sup>2</sup> Grundstück
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- separates Gäste-WC
- Wintergarten, Baujahr ca. 1996/1997
- Terrasse und gepflegter Garten
- Sauna
- unterkellert mit vielseitigen Nutzflächen
- Öl-Zentralheizung
- Solarthermie, ca. 2007
- Parkett-/Laminatverlegung in Obergeschoss, Erdgeschoss und Keller ca. 2005
- Badezimmer im Keller ca. 2010 saniert
- Gäste-WC ca. 2010 saniert
- Treppenlift, Einbau ca. 2018
- Garagenstellplätze / Doppelgarage
- gepflegter Gesamtzustand
- Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise digital bzw. KI-gestützt zur besseren Darstellung optimiert. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Impressionen



Straßenansicht mit Doppelgarage und gepflegtem Vorgarten



Ansicht des Hauses mit Terrasse und großzügigem Gartenbereich



Sonniger Gartenbereich mit Terrasse und geschütztem Sitzplatz



Seitlicher Gartenbereich mit Zugang zum Wintergarten und Nebengebäude



Einladende Außenansicht mit Vorgarten und freistehendem Wohnhaus



Terrassenbereich mit Garage und gemütlichem Sitzplatz im Freien



Geschützte Terrasse mit pflegeleichter Gestaltung



Saunahaus mit überdachtem Eingangsbereich



Heller Eingangsbereich mit Holztreppe und wohnlichem Charakter



Großzügiger Wohnbereich mit gemütlicher Atmosphäre



Küche mit klassischer Einbauküche und Essplatz



Helles Zimmer im Dachgeschoss – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer



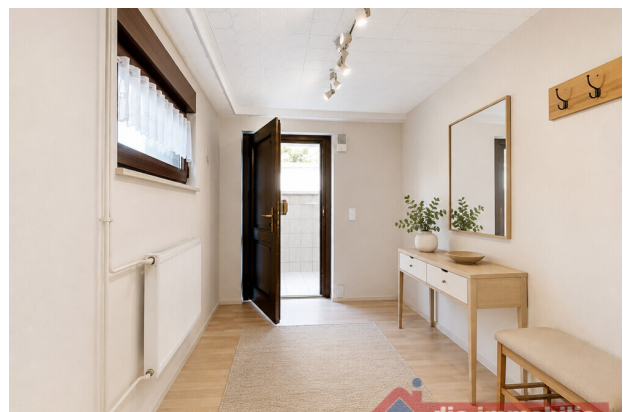
großes Schlafzimmer im Obergeschoss



Tageslichtbad mit Badewanne und freundlicher Gestaltung



Treppenbereich im Untergeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche



Flur- und Eingangsbereich mit praktischer Garderobenfläche



Vielseitig nutzbarer Raum – ideal als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer



Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße und wohnlicher Gestaltung

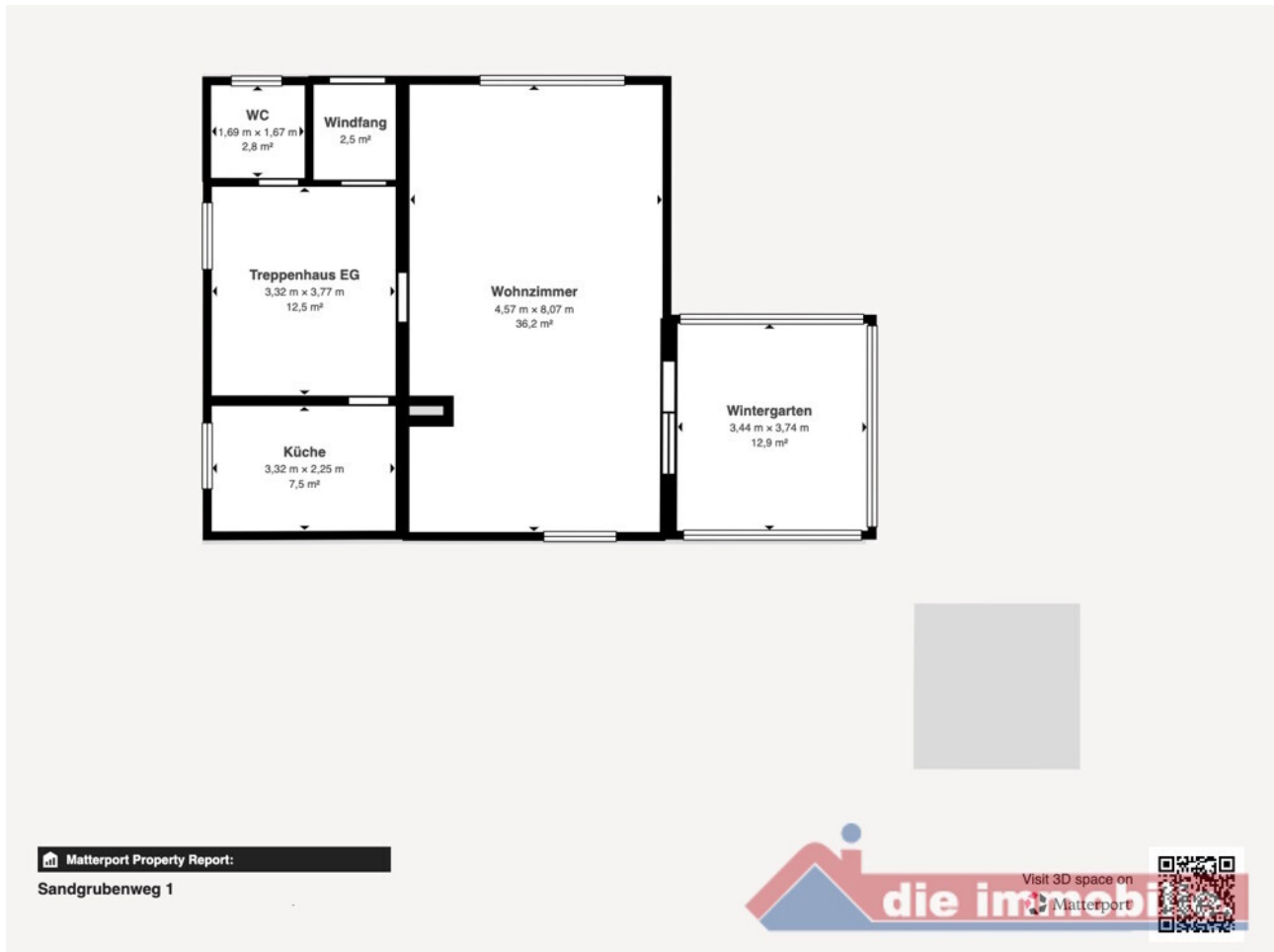


Moderne Küchenansicht mit funktionaler Ausstattung



Luftaufnahme des Grundstücks mit Haus, Garten und Garagenbereich

## Grundriss



Grundriss Erdgeschoss

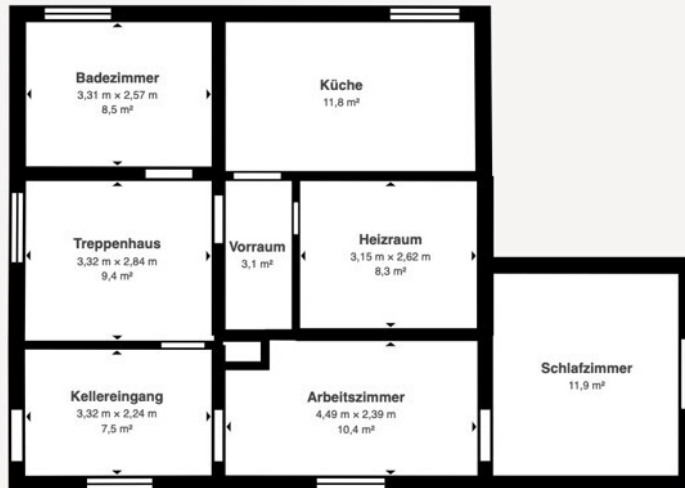


Matterport Property Report:

Sandgrubenweg 1



## Grundriss Dachgeschoss



Matterport Property Report:

Sandgrubenweg 1



## Grundriss Kellergeschoss

## 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](mailto:r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de)

Web: [www.dieimmobilie-magdeburg.de](http://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.