*** EFH – ruhig – Balkon – Garage – grün – Prester ***

Objekt: 886 • Karl-Kühn-Weg 17 • 39114 Magdeburg / Prester
165.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	886
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=bLGnPdEXrVg
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Karl-Kühn-Weg
Hausnummer	17
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Prester
Wohnfläche	ca. 110 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 650 m^2
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Balkon	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1935
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	165.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 steht auf einem ca. 650 m^2 großen Grundstück in ruhiger Lage und bietet rund 110 m^2 Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Kamin, ein Arbeitszimmer, die Küche, das Badezimmer sowie ein heller Wintergarten mit direktem Zugang in den großzügigen Garten – perfekt zum Entspannen und Genießen. Über den Flur führt eine Treppe ins Obergeschoss, wo Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Ankleidezimmer sowie den Zugang zum Balkon vorfinden.

Das Haus wurde über die Jahre modernisiert: Die Fenster wurden ca. 2000 gegen Kunststofffenster ausgetauscht, 2016 erhielt das Haus eine effiziente Buderus-Brennwertheizung. Die Fassade wurde ca. 1995 mit einer 4 cm starken Dämmung versehen. Die Elektrik im Obergeschoss wurde bereits erneuert, im Erdgeschoss befindet sie sich noch im ursprünglichen Zustand. Eine erste Sanierung wurde 1970 durchgeführt.

Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei Stellplätze vor dem Haus. In der Straße liegt bereits ein Glasfaseranschluss. Hinweis: Die Abwasserleitung verläuft zunächst über das Nachbargrundstück, bevor sie an die Straße angeschlossen ist.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit einem praktischen Grundriss, einem großen Garten und einer angenehmen Wohnlage – ideal für Familien und alle, die Ruhe und Platz zu schätzen wissen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Karl-Kühn-Weg 17 in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Magdeburg. Die Umgebung ist vorwiegend von Einfamilienhäusern mit schönen Gärten geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre mit wenig Verkehr.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken, sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der Nähe und sind teils fußläufig erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ist die Magdeburger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden die Elbwiesen, Parks und Grünanlagen in der Umgebung zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur macht diesen Standort ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1935
- Wohnfläche ca. 110 m^2
- Grundstück ca. 650 m^2
- 2 Etagen mit 5 Zimmern
- Voll unterkellert
- Kamin im Wohnzimmer
- Kunststofffenster (ca. 2000)
- Buderus Brennwertheizung (2016)
- Fassaden-Dämmung (ca. 4 cm, ca. 1995)
- Elektrik im Obergeschoss erneuert, im Erdgeschoss im älteren Zustand
- Erste Sanierung 1970
- Garage
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Glasfaseranschluss in der Straße vorhanden
- Baulast: Abwasserleitung verläuft zunächst über Nachbargrundstück zur Straße

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformation.

ACHTUNG: Vor Abstimmung eines Besichtigungstermins, bitten wir Sie, sich unseren virtuellen 3D-Rundgang anzusehen.

So funktioniert der Rundgang:
https://youtu.be/Jq3tkY8jna8

Hier geht es zum 3D-Rundgang KG:
https://my.matterport.com/show/?m=bLGnPdEXrVg

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Impressionen



Flur_1



Arbeitszimmer_2

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Arbeitszimmer_1



Wohnzimmer

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Küche_1



Küche_2



Badezimmer



Wintergarten



Flur_2



Kinderzimmer_1

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Kinderzimmer_2



Ankleidezimmer_1



Ankleidezimmer_2



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

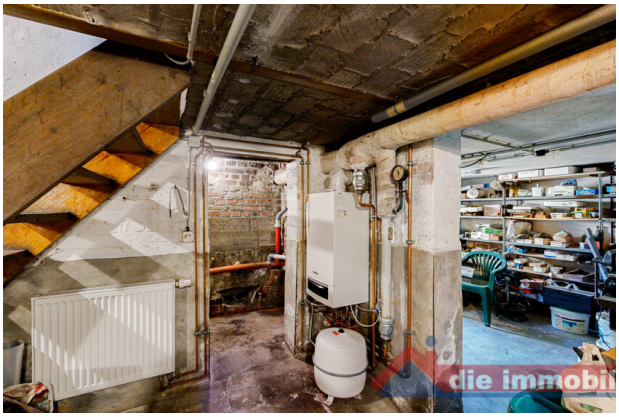


Balkon_1

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Balkon_2



Keller



Hausansicht_1



Hausansicht_2



Hausansicht_3



Hauseingang

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Außenansicht



Garten_1



Garten_2



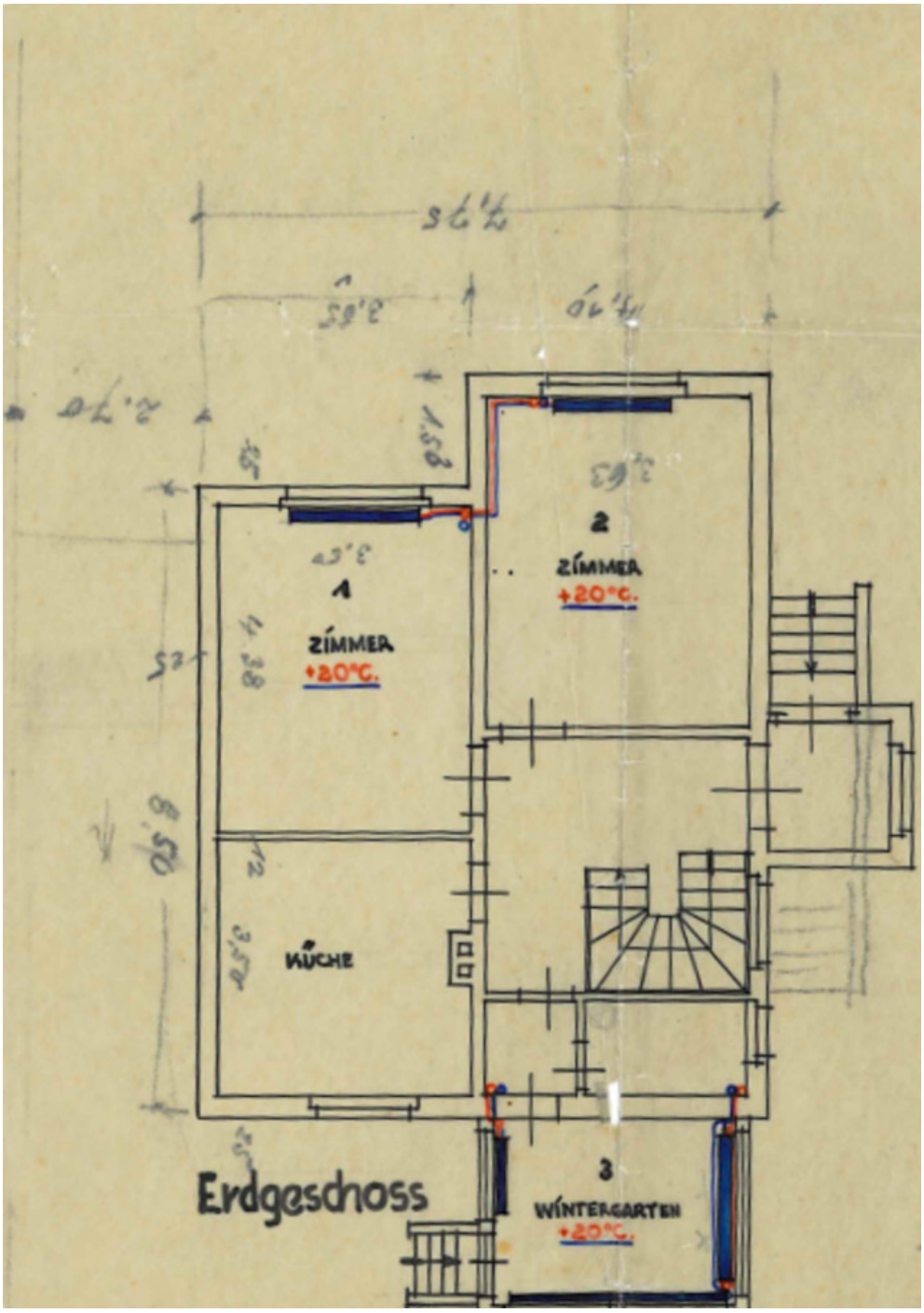
Garten_3



3D-Ansicht

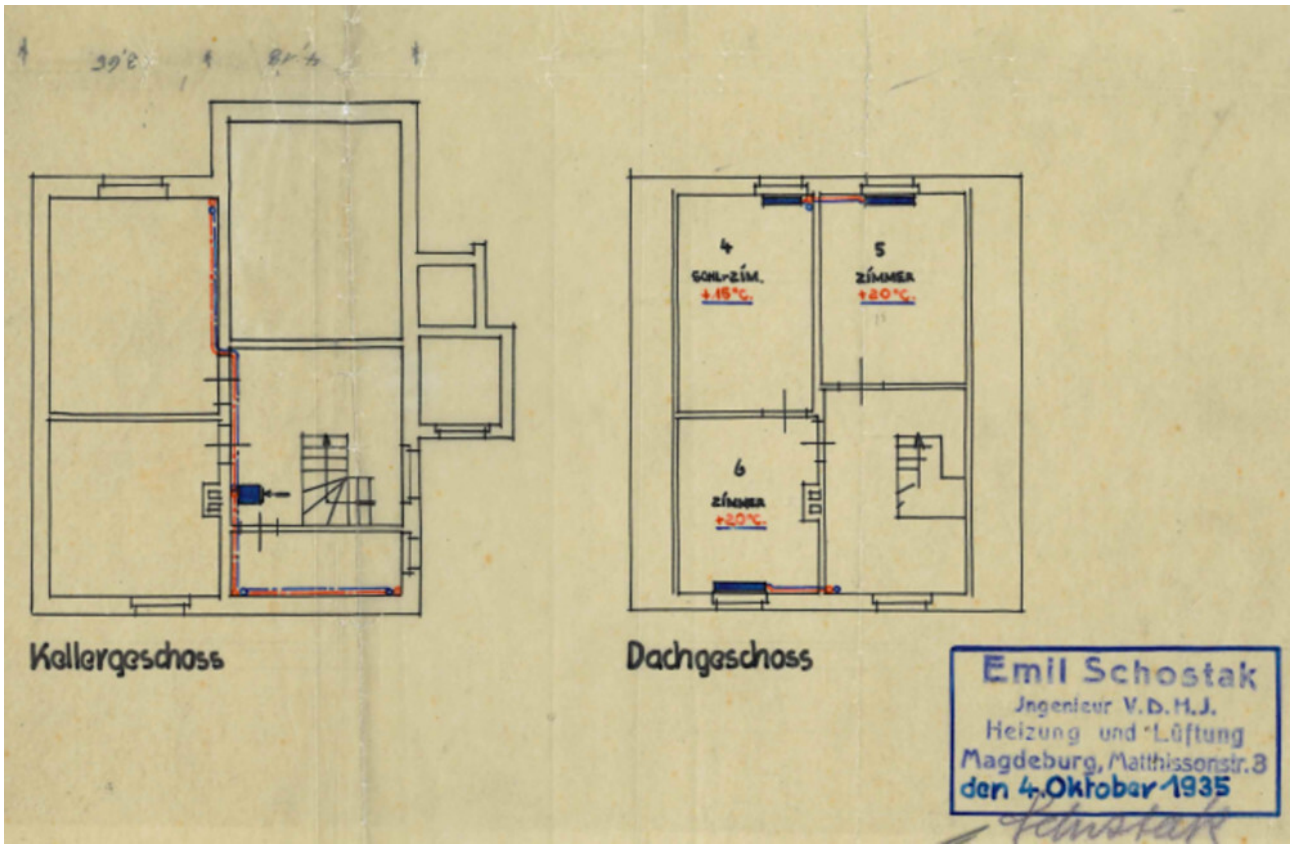
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Grundriss



Grundriss EG

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Grundriss KG, DG

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514
Mobil: 017680676451

E-Mail: f.unverzagt@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.