Ein Zuhause zum Ankommen – Gartenidylle, Werkstatt und zwei Garagen

Objekt: 908 • Hohenerxlebener Straße 35 • 39418 Staßfurt
179.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	908
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=oxrGjuwPPFh
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hohenerxlebener Straße
Hausnummer	35
PLZ	39418
Ort	Staßfurt
Wohnfläche	ca. 105 m^2
Nutzfläche	ca. 174 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 524 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1936
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	26.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1936
wesentlicher Energieträger	Gas

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Kaufpreis	179.000,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936 bietet viel Platz für Familien, die ein solides Zuhause mit großzügigem Grundstück, vielseitigen Nebenflächen und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Auf ca. 105 m^2 Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter bis zu vier Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Damit eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich, der durch seine Größe eine behagliche Atmosphäre erhält.
Die geräumige Wohnküche mit vorhandener Einbauküche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.
Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie zusätzliche Dusch- und WC-Möglichkeiten ergänzen das Raumangebot.
Der ausgebaute Dachboden eröffnet weitere Nutzungsoptionen, beispielsweise als Spiel-, Hobby- oder Rückzugsbereich.
Das Haus ist vollständig unterkellert. Mehrere Kellerräume, eine großzügige Waschküche mit WC und direktem Zugang zum Hof schaffen reichlich Stauraum und praktische Funktionsflächen.

Insgesamt stehen ca. 174 m^2 Nutzfläche zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 524 m^2 große Grundstück.
Vom gepflasterten Hof führt ein geschützter Durchgang über die geräumige Werkstatt in den Garten. Dieser bietet Platz zum Erholen, Spielen, Gärtnern oder für individuelle Gestaltungsideen.
Zwei Garagen – eine davon mit Tageslicht – runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet eine solide Grundlage, um das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ein Zuhause mit Charakter, viel Stauraum und einem überraschend großzügigen Außenbereich.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Stadt Staßfurt im Salzlandkreis.

Hier wohnen Sie angenehm ruhig und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten sowie sämtliche Schulformen befinden sich in wenigen Minuten Entfernung. Auch Sportvereine, gastronomische Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Besonders Familien schätzen die kurzen Wege und das gewachsene Wohnumfeld.

Für Pendler überzeugt die verkehrsgünstige Lage gleichermaßen. Über die nahegelegene Autobahn A14 erreichen Sie die Landeshauptstadt Magdeburg in rund 45 Minuten (ca. 48 km). Auch die Städte Bernburg (ca. 20 km / 20 Minuten), Aschersleben (ca. 17 km / 20 Minuten) und Schönebeck (ca. 30 km / 30 Minuten) sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv.

Der Bahnhof Staßfurt bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen unter anderem in Richtung Magdeburg, Halle, Bernburg und Aschersleben. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch ein gut ausgebautes Busnetz innerhalb der Region.

Ein besonderer Mehrwert der Lage ist die Nähe zur Natur. Die Auenlandschaften entlang der Bode, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie verschiedene Naherholungsgebiete laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von den Vorzügen einer Stadt mit historischer Prägung, guter medizinischer Versorgung und einem vielfältigen Vereinsleben.

Hier verbinden sich ruhiges Wohnen, kurze Wege und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein großzügiges Zuhause mit guter Infrastruktur suchen.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Ausstattung Beschreibung

-Gepflegte Doppelhaushälfte mit ca. 105 m^2 Wohnfläche
-Ca. 524 m^2 großes Grundstück
-Insgesamt 4 Ebenen: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
-Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei vielseitig nutzbaren Räumen (z. B. Hobby-, Spiel- oder Arbeitsbereich)
-5 Zimmer mit flexibler Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
-Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
-Helle Wohnküche mit Einbauküche und Essplatz
-Hauptbad im 1. Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche
-Besonderheit: Schlafzimmer im 2. Obergeschoss mit integrierter Duschkabine
-Separates WC im 2. Obergeschoss, bequem vom Flur erreichbar
-Kinderzimmer mit direktem Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss
-Voll unterkellert
-Vier großzügige Kellerräume
-Große Waschküche mit direktem Zugang zum Hof
-Zusätzliches WC im Keller
-Praktischer Hinterausgang zum Garten
-Gepflasterter Innenhof
-Geräumige Werkstatt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
-Zwei massive Garagen, davon eine mit Tageslicht
-Großzügiger Garten mit Anbau- und Nutzflächen
-Gas-Zentralheizung
-Kabel-/Sat-TV

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.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Impressionen



Haupteingang mit Garagen



Gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei Garagen und großem Grundstück

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Sonniges Gartengrundstück mit viel Platz zum Entspannen und Gärtnern



Großzügiger Garten mit Blick auf Haus und Nebengebäude

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht und Kaminanschluss



Wohnbeispiel mit KI erstellt



Helle Wohnküche mit Einbauküche und gemütlichem Essplatz



Großzügiges Familienbad mit Badewanne und Dusche



Besonderes Highlight: Schlafzimmer mit direkter Duschmöglichkeit



möblierter Eindruck- mit KI erstellt

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Kinderzimmer mit Zugang zum ausgebauten Dachboden



Wohnbeispiel mit KI erstellt



Modernisiertes Treppenhaus mit Zugang zum 2.Obergeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss – ideal als Spiel-, Hobby- oder Arbeitsbereich



Praktischer Verbindungsgang zwischen Wohnhaus und Garten



Große Waschküche mit zusätzlichem Zugang zum Innenhof

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



geräumige Werkstatt



massive Garage mit Tageslicht



gepflasterter Hof mit direkter Zufahrt zu den Garagen

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss_EG

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Grundriss_OG

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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.