

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

Objekt: 911 • Am Schnarsleber Weg 33A • 39167 Irxleben
309.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	911
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=MxQDkTwtcH2
Objektart	Haus
Objekttyp	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	309.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Ankommen, wohlfühlen und gemeinsam Zukunft gestalten – dieses liebevoll gepflegte Reihenendhaus bietet den idealen Rahmen für Familien, die Wert auf Komfort, Platz und Lebensqualität legen.

In einer ruhigen Wohnlage von Irxleben erwartet Sie ein Zuhause, das vom ersten Moment an überzeugt. Das 1997 errichtete und kontinuierlich modernisierte Reihenendhaus präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und bietet auf rund 115 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier kommen Familie und Freunde zusammen – ob beim gemeinsamen Abendessen, gemütlichen Filmabend oder entspannten Sonntagsfrühstück. Durch den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse erweitert sich der Wohnraum in den liebevoll angelegten Garten, der Kindern viel Platz zum Spielen bietet und gleichzeitig zum Entspannen einlädt.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier flexibel nutzbare Schlaf- oder Kinderzimmer, passt sich das Haus Ihren Lebensplänen an. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort.

Besonders angenehm gestaltet sich der Alltag durch zwei vollwertige Badezimmer sowie die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die hochwertige Einbauküche mit NEFF-Markengeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Praktische Extras wie der großzügige Werkstattbereich mit frostgeschütztem Nebenraum schaffen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Zahlreiche Modernisierungen – unter anderem an Badezimmern, Fenstern, Terrassentür, Bodenbelägen, Pergola und Außenanlagen – sorgen dafür, dass Sie ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen und sich sofort zuhause fühlen können. Ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Familienfreundlich, naturnah und dennoch hervorragend angebunden – Irxleben zählt zu den beliebtesten Wohnorten vor den Toren Magdeburgs.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Irxleben in der Gemeinde Hohe Börde. Gepflegte Nachbarschaften, wenig Durchgangsverkehr und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die ihren Kindern ein sicheres und entspanntes Umfeld bieten möchten.

Kindertagesstätten, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Bäckereien und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sorgen für kurze Wege und erleichtern den Familienalltag.

Die umliegenden Grünflächen, Feldwege und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob gemeinsames Toben im Grünen, Joggen nach Feierabend oder entspannte Stunden in der Natur – hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Landeshauptstadt Magdeburg erreichen Sie in kurzer Zeit und profitieren dort von einem umfangreichen Angebot an Arbeitsplätzen, weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Freizeit. Gleichzeitig sorgt die schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz für kurze Wege in alle Richtungen – ideal für Berufspendler.

Irxleben verbindet die Ruhe eines familienfreundlichen Wohnortes mit der Nähe zur Stadt. Genau diese Kombination macht den Standort seit Jahren besonders begehrt und bietet beste Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen.

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

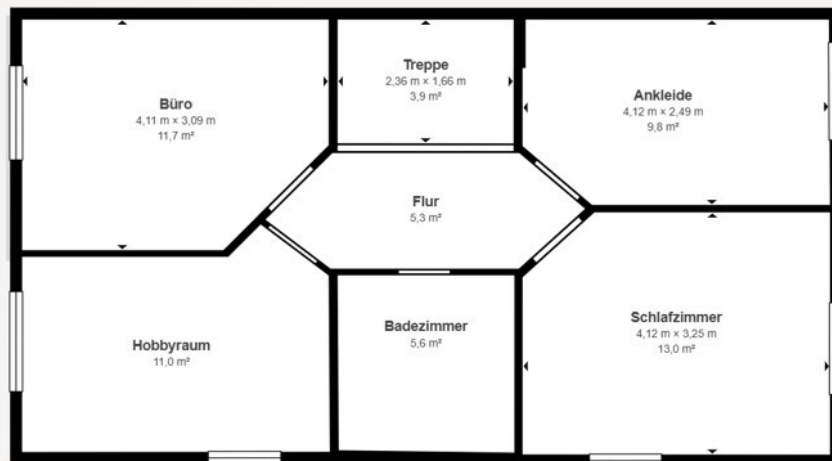


Übersichtliche Lage des Grundstücks im
gewachsenen Wohnumfeld

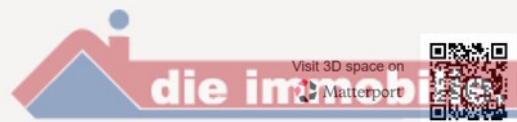


Straßenseitige Ansicht mit Carport und Zugang

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.