

Hier wächst Familienglück – mit Garten, Kamin und Energieklasse A+

Objekt: 979 • Beim Reedsoll 11 • 39326 Colbitz / Lindhorst
399.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	979
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=Dk55XfwGQc6
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Beim Reedsoll
Hausnummer	11
PLZ	39326
Ort	Colbitz / Lindhorst
Wohnfläche	ca. 121 m ²
Nutzfläche	ca. 89 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 533 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25,08 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	24.03.2036

Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	3,57%

Beschreibung

Ein Zuhause, in dem Familiengeschichten entstehen.

Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder an einem sonnigen Nachmittag durch den Garten toben, während Sie auf der Terrasse den Feierabend genießen. Im Wohnzimmer knistert an kühleren Tagen das Kaminfeuer und am Wochenende bleibt endlich Zeit für die Dinge, die wirklich zählen: Familie, Freunde und gemeinsame Erlebnisse.

Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in diesem gepflegten Einfamilienhaus in Lindhorst, einem Ortsteil der Gemeinde Colbitz.

Das 2000 massiv errichtete Haus bietet mit rund 121 m² Wohnfläche, vier Zimmern und einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 533 m² beste Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Hier ist Platz für gemütliche Filmabende, gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Freunden. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten. Eine separate Küche mit praktischer Speisekammer und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Im Dachgeschoss findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort. Zwei Kinderzimmer bieten Raum zum Spielen, Lernen und Großwerden. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit Blick ins Grüne. Das Familienbad mit Wanne und Dusche sorgt für einen angenehmen Start in den Tag.

Auch das vollständig unterkellerte Haus hat einiges zu bieten: Auf rund 63 m² zusätzlicher Nutzfläche stehen unter anderem ein Gästezimmer, ein Hauswirtschaftsbereich und eine Werkstatt zur Verfügung.

Besonders beruhigend für die Zukunft: Dank moderner Wärmepumpe, leistungsstarker Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und Energieeffizienzklasse A+ ist das Haus auch energetisch hervorragend aufgestellt.

Und draußen? Dort wartet ein Garten, der Kinderherzen höherschlagen lässt und Erwachsenen einen wunderbaren Ort zum Entspannen bietet.

Ein Zuhause zum Ankommen, Aufwachsen und Bleiben.

Lage

Naturnah aufwachsen, gemeinsam die Welt entdecken und einfach zu Hause sein.

Es gibt Orte, an denen das Leben ein wenig entspannter ist. Wo Kinder draußen spielen, die Natur zum täglichen Begleiter wird und man nach einem langen Arbeitstag die Ruhe des eigenen Zuhauses genießen kann. Lindhorst, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Colbitz, ist genau so ein Ort.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Colbitz-Letzlinger Heide bietet Lindhorst eine wunderbare Umgebung für Familien, die sich ein naturnahes Leben wünschen. Ob ausgedehnte Spaziergänge, gemeinsame Fahrradtouren oder kleine Abenteuer im Grünen – hier beginnt die Freizeit praktisch vor der Haustür.

Und auch im Familienalltag überzeugt die Lage. Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich im rund drei Kilometer entfernten Colbitz. Weiterführende Schulen sind unter anderem im nahe gelegenen Wolmirstedt erreichbar. So finden auch die Kleinsten und Heranwachsenden passende Bildungsangebote in der Umgebung.

Für die täglichen Besorgungen stehen in Colbitz Supermärkte, eine Apotheke und ärztliche Versorgung zur Verfügung. Frische Brötchen für das gemeinsame Sonntagsfrühstück gibt es sogar bei einem Bäcker in kurzer Entfernung.

Wer beruflich in Magdeburg oder der Umgebung unterwegs ist, profitiert von der guten Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegene B189 sowie die Autobahnen A2 und A14 sind die umliegenden Wirtschaftsstandorte gut erreichbar. Der Bahnhof in Wolmirstedt bietet zudem Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Hier verbinden sich die Ruhe des Landlebens und die Nähe zur Stadt zu einem Wohnumfeld, in dem sich Familien langfristig wohlfühlen können.

Ausstattung Beschreibung

Wohnkomfort trifft auf moderne Energietechnik – hier wurde an vieles gedacht.

****Wohnen & Wohlfühlen****

- Massivbauweise, Baujahr 2000
- Ca. 121 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- Vier Wohnräume, darunter zwei Kinderzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Separate Küche mit praktischer Speisekammer
- Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon
- Familienbad mit Badewanne und Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- Vollkeller mit ca. 63 m² zusätzlicher Nutzfläche + 25,8m² Garage
- Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum und Werkstatt im Keller

****Energieeffizienz & Zukunft****

- Energieeffizienzklasse A+
- Endenergiebedarf: 25,08 kWh/(m²·a)
- Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024)
- Photovoltaikanlage mit 12,3 kWp (2023)
- 22 kWh Batteriespeicher
- Ca. 70 % Stromautarkie laut Eigentümer
- Intelligente Heizungssteuerung mit Homematic-Thermostaten und App-Bedienung
- Wallbox mit bis zu 22 kW Ladeleistung und PV-Überschussladen
- Vorhandene Notstromtechnik
- Glasfaseranschluss im Haus

****Modernisierungen & Komfort****

- Elektrische Rollläden und Jalousien, teilweise erneuert 2017 und 2025
- Funkgesteuerte Dachfenster mit Regensensor (2019)
- Elektrische Terrassenmarkise (2017)
- Zusätzliche Fenstersicherungen im Erdgeschoss (2017)
- Modernisierter Wasseranschluss mit Filtersystem (2024)
- Erneuerter Kellerfußboden (2018)

****Garten & Außenanlagen****

- Ca. 533 m² liebevoll angelegtes Grundstück
- Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
- Gepflegte Rasenflächen mit Platz zum Spielen
- Heckenbepflanzung als natürlicher Sichtschutz
- Eigener Gartenbrunnen zur Bewässerung
- Massive Garage mit elektrischem Tor
- Zusätzlicher Carport (2018)
- Elektrisch gesteuertes Grundstückstor

Sonstige Angaben

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Eigentümerinformationen

Hinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz (KI)

Einzelne Abbildungen können mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet oder virtuell möbliert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsideen. Sie können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen. Maßgeblich sind die realen Gegebenheiten bei einer Besichtigung.

Käuferprovision

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und nach Rechnungsstellung fällig.

Impressionen



Naturnah wohnen – Ihr neues Zuhause direkt am Feldrand



Das Grundstück im Überblick – rund 533 m² Platz für die Familie



Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Blick ins Grüne



So könnte Ihr neuer Lieblingsplatz für gemeinsame Familienabende aussehen



Freundlicher Eingangsbereich mit offener Treppe ins Dachgeschoss



Ein herzliches Willkommen – so einladend kann Ihr Eingangsbereich sein



Praktisches Gäste-WC mit Tageslicht im Erdgeschoss



Klein, aber fein – eine Gestaltungsidee für das Gäste-WC



Viel Platz zum Kochen, Genießen und Zusammensein



Die Küche als Treffpunkt – hier beginnt der gemeinsame Familientag



Helle Diele mit Zugang zu den privaten Rückzugsräumen



Mit wenigen Akzenten wird auch die Diele zum Wohlfühlbereich



Ein helles Zimmer mit eigenem Zugang zum Balkon



Ein eigenes kleines Reich zum Spielen, Lernen und Träumen



Viel Raum für kleine Entdecker und große Kinderträume



Vom Spielen bis zu den Hausaufgaben – ein Zimmer voller Möglichkeiten



Ein weiterer Rückzugsort mit viel Platz für eigene Ideen



Zur Ruhe kommen und den Tag entspannt ausklingen lassen



Tageslicht und viel Platz für die tägliche Familienroutine



Ein paar liebevolle Details verwandeln das Bad in eine Wohlfühloase



Dusche oder Badewanne? Hier ist beides möglich



Ein entspannter Rückzugsort für die kleinen Auszeiten des Alltags



Auch im Untergeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich



Ein paar Einrichtungsideen verleihen auch dem Kellerflur Wohnlichkeit



Platz für Handwerker, Heimwerker und kreative Projekte



Die eigene Hobbywerkstatt – Raum für alles, was Freude macht



Zusätzliche Nutzfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten



Ob Homeoffice oder Hobbyraum – hier entstehen neue Möglichkeiten



Praktischer Hauswirtschaftsbereich mit Platz für den Familienalltag



Gut organisiert – so kann der Hauswirtschaftsraum aussehen



Eigene Garage mit Wallbox – bereit für die Mobilität von morgen

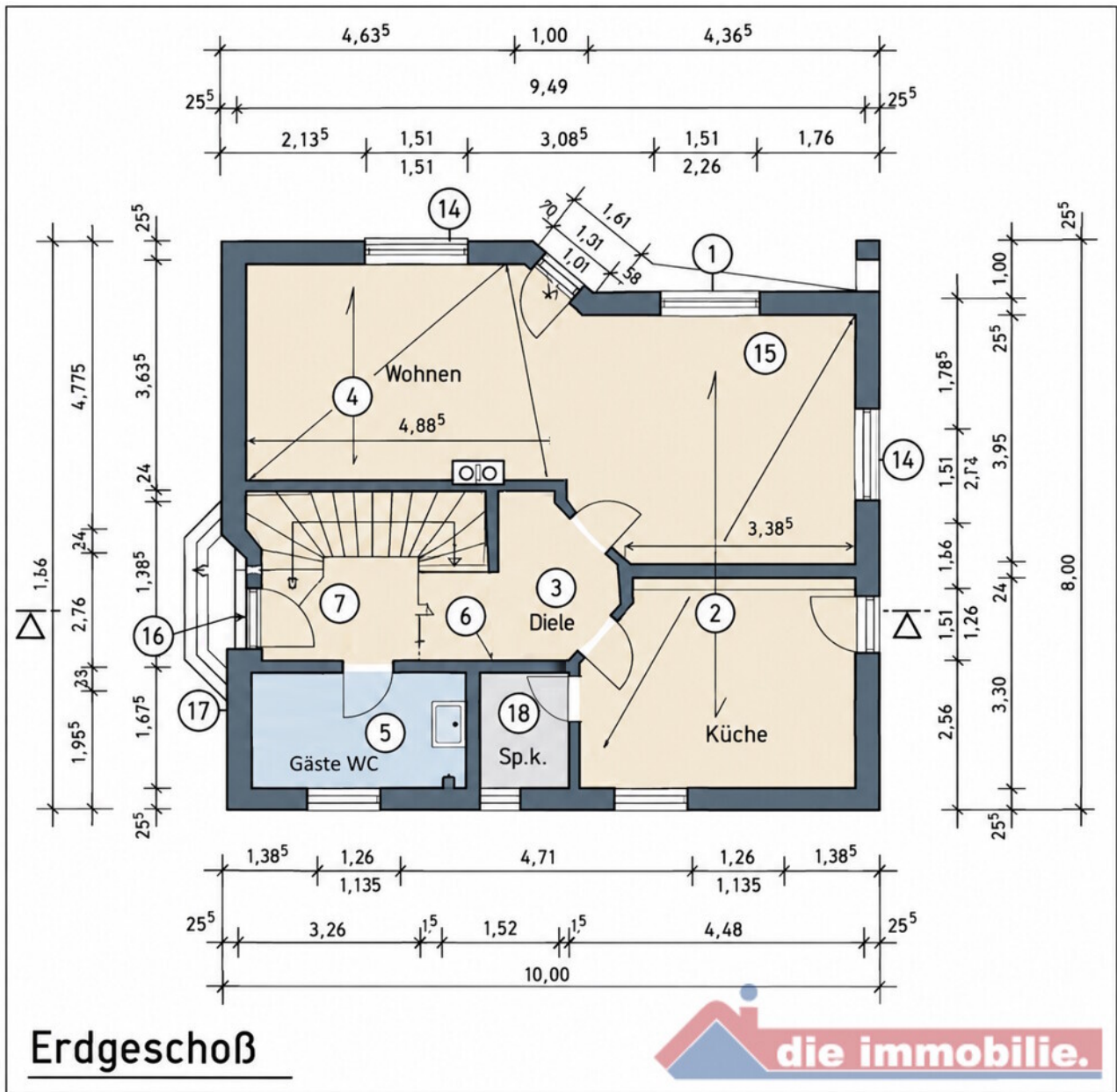


Sonne, Garten und ganz viel Lebensqualität – Ihr neues Zuhause in Lindhorst

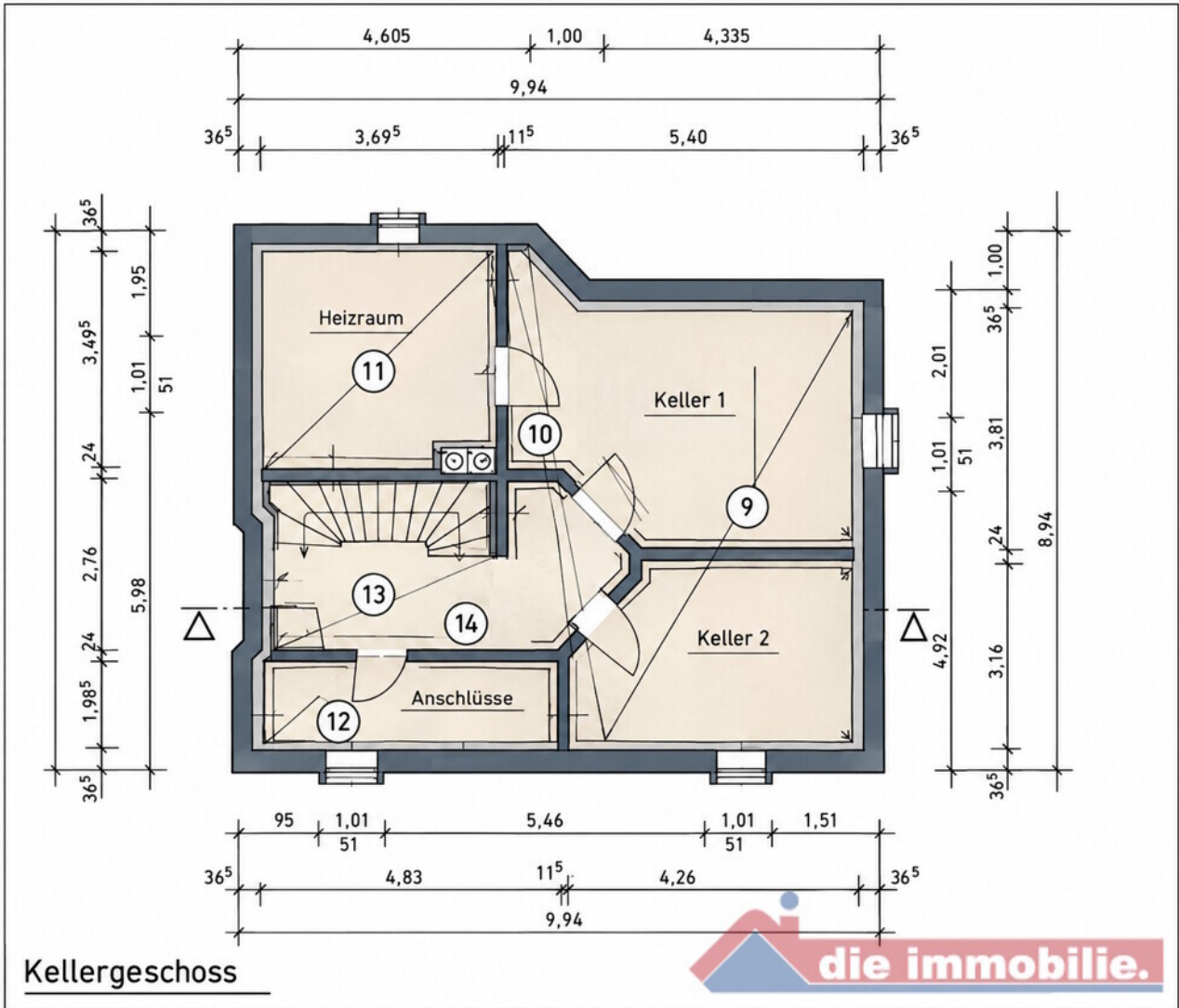


Ein Zuhause im Grünen – mit moderner Energietechnik und viel Privatsphäre

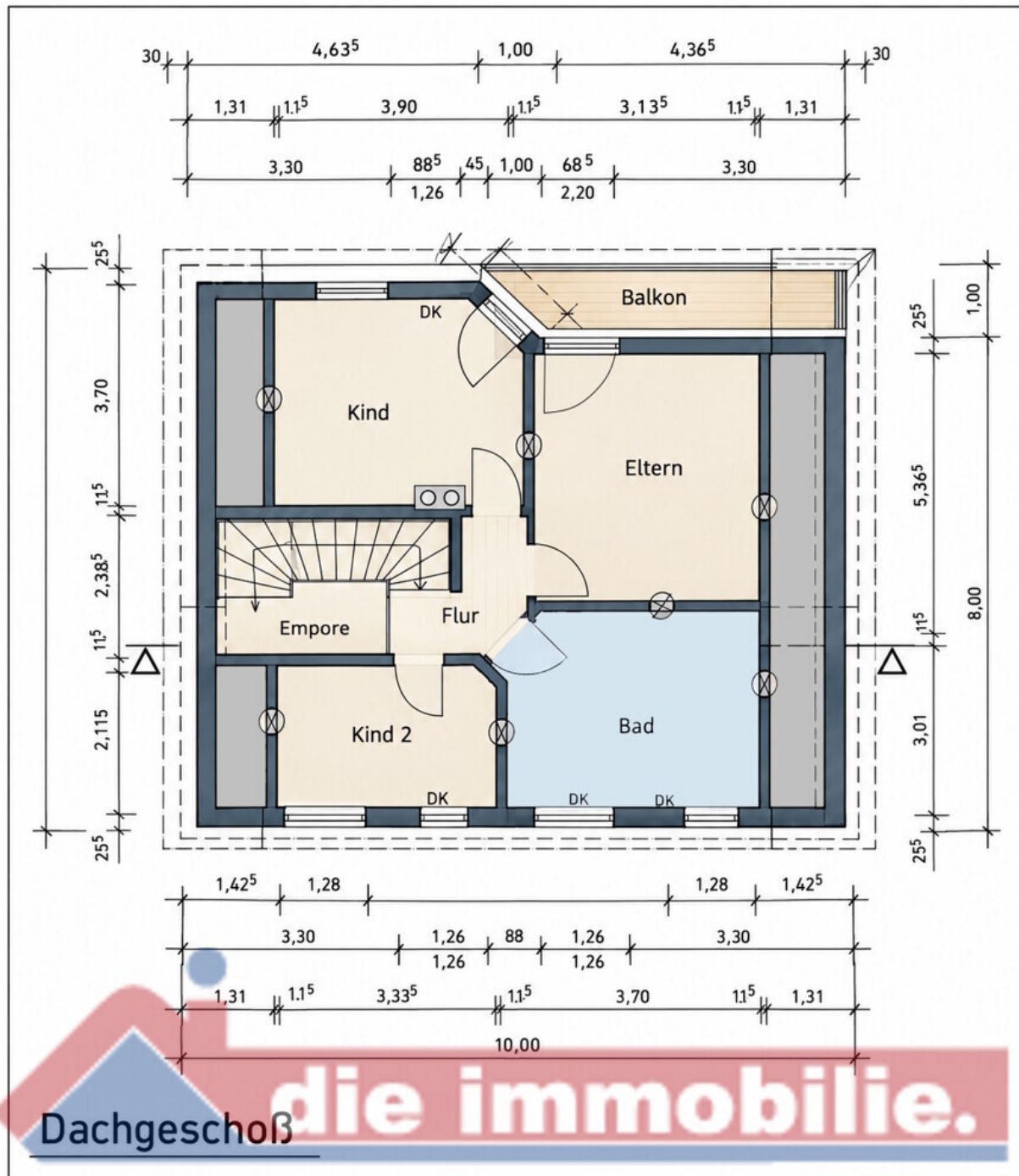
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Keller



Grundriss Dachgeschoss

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.