attraktive Fördermöglichkeiten - Familienhaus mit Garten und Gestaltungspotenzial

Objekt: 1002 • Uchtdorfer Weg 8 • 39128 Magdeburg
149.000,00 €



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	1002
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=mP5f3UjVCxK
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Uchtdorfer Weg
Hausnummer	8
PLZ	39128
Ort	Magdeburg
Wohnfläche	ca. 125 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 570 m^2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Baujahr	1937
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1937
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	149.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

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

Viel Raum für neue Ideen – Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

Dieses 1937 errichtete Einfamilienhaus im Neustädter Feld in Magdeburg bietet auf einem ca. 570 m^2 großen Grundstück eine spannende Grundlage für Menschen, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 125 m^2 und verfügt über sechs Wohnräume. Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit direktem Durchgang zum Wintergarten mit Nebenausgang. Über diesen gelangen Sie auf kurzem Wege zum Keller. Das Erdgeschoss verfügt über ein Wannen-Bad mit Nische. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung. Besonders interessant ist der Dachboden: Dieser ist bereits in drei Räume unterteilt und eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial. Hier könnten – vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen – weitere Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsbereiche entstehen.
Die Immobilie bietet dabei gleich zwei interessante Perspektiven: Wer den Charme und die vorhandene Struktur des Hauses erhalten möchte, kann den Bestand umfassend sanieren, neu gestalten und dabei ein individuelles Zuhause mit großzügigem Platzangebot schaffen. Der vorhandene Grundriss und das Dachgeschoss bieten hierfür vielfältige Möglichkeiten.
Alternativ eröffnet das Grundstück die Chance, den Bestand zurückzubauen und einen zeitgemäßen Neubau nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. So lassen sich moderne Grundrisse, Energieeffizienz und heutiger Wohnkomfort von Grund auf neu planen – vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit.
Ob Sanierung mit Charakter oder vollständiger Neustart: Dieses Grundstück bietet die seltene Möglichkeit, selbst zu entscheiden, welcher Weg zum eigenen Zuhause führen soll.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Magdeburger Stadtteil Neustädter Feld. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der nördliche Teil des Stadtteils ist unter anderem durch Eigenheimbebauung geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Versorgungsangebote befinden sich im Stadtteil bzw. in der näheren Umgebung. Mit dem Flora-Park steht zudem eines der größeren Einkaufszentren Magdeburgs in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung. Grünflächen, Spielplätze und verschiedene Freizeitangebote ergänzen das Wohnumfeld.
Über den nahegelegenen Magdeburger Ring bestehen schnelle Verbindungen in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile und zum überregionalen Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr wird derzeit weiter aufgewertet: Die neue Straßenbahnverbindung soll das Neustädter Feld künftig

direkt mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt verbinden; nach aktuellem Planungsstand soll der gesamte Abschnitt bis zum Hermann-Bruse-Platz bis 2028 fertiggestellt werden.
Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Käufer, die stadtnah wohnen und zugleich ein eigenes Grundstück mit Garten und individuellen Entwicklungsmöglichkeiten nutzen möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Einfamilienhaus, Baujahr 1937
- ca. 125 m^2 Wohnfläche
- 6 Wohnräume auf zwei Wohngeschossen
- ca. 570 m^2 Grundstück
- voll unterkellert
- Küche mit Zugang zum rückwärtigen Bereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Heizkörper in den Wohnräumen
- teilweise ältere Holz- bzw. Holzwerkstoffdecken
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- Dachgeschoss bereits in 3 Räume unterteilt
- ca. 55 m^2 zusätzliche Grundfläche im Dachgeschoss (keine ausgewiesene Wohnfläche)
- Nebeneingangs-/Verandabereich zum Garten
- eingefriedetes Grundstück
- großzügiger Garten
- umfangreicher Modernisierungsbedarf
- Ölheizung 1994
- Fenster aus 1995
- Dach aus 1995
- Fassadenanstrich 2015

- alternativ Potenzial für Rückbau und Neubebauung des Grundstücks, vorbehaltlich -baurechtlicher Prüfung

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

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.
Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen sind mittels KI virtuell möbliert, um die Räume anschaulicher darzustellen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises fällig.

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



Hausansicht



Luftaufnahme 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



Wohnzimmer- modern möbliert



gemütlicher Wohnzimmerblick

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



helles Arbeitszimmer



Arbeitszimmerbeispiel skandinavisch-modern



uriges Wannen-Bad



Beispiel für Bad nach Sanierung



Schlafzimmer mit Stauraum



mögliche Schlafzimmervariante nach Renovierung

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



Küche mit funktionalen Elementen



Küchenbeispiel- moderne Version



Durchgang von Küche zum Seitenausgang im Wintergartenstil



Schlafzimmer im OG mit Paravent



geräumiges Hobbyzimmer



Waschraum mit Platz zum Hängen

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



unausgebauter Teil des Dachbodens



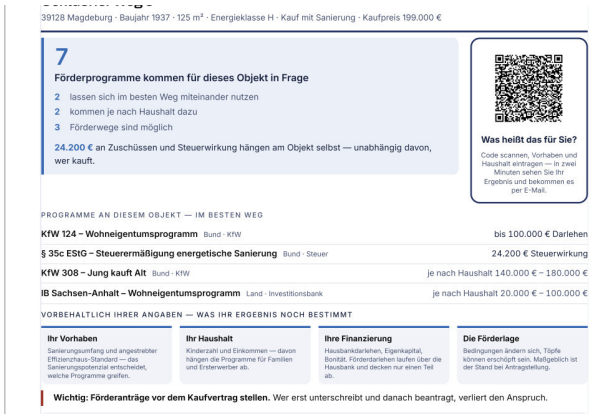
ruhige Anwohnerstraße



Luftaufnahme Haus



Vogelperspektive



39128 Magdeburg · Baujahr 1937 · 125 m² · Energieklasse H · Kauf mit Sanierung · Kaufpreis 199.000 €

7

Förderprogramme kommen für dieses Objekt in Frage

2 lassen sich im besten Weg miteinander nutzen
2 kommen je nach Haushalt dazu
3 Förderwege sind möglich

24.200 € an Zuschüssen und Steuerwirkung hängen am Objekt selbst — unabhängig davon, wer kauft.

Was heißt das für Sie?
Code scannen, Vorhaben und Haushalt eintragen — in zwei Minuten sehen Sie Ihr Ergebnis und bekommen es per E-Mail.

PROGRAMME AN DIESEM OBJEKT — IM BESTEN WEG

KfW 124 – Wohneigentumsprogramm	Bund · KfW	bis 100.000 € Darlehen
§ 35c EStG – Steuerermäßigung energetische Sanierung	Bund · Steuer	24.200 € Steuerwirkung
KfW 308 – Jung kauft Alt	Bund · KfW	je nach Haushalt 140.000 € – 180.000 €
IB Sachsen-Anhalt – Wohneigentumsprogramm	Land · Investitionsbank	je nach Haushalt 20.000 € – 100.000 €

VORBEHALTLICH IHRER ANGABEN — WAS IHR ERGEBNIS NOCH BESTIMMT

Ihr Vorhaben
Sanierungsumfang und angestrebter Effizienzhaus-Standard — das Sanierungspotenzial entscheidet, welche Programme greifen.

Ihr Haushalt
Kinderzahl und Einkommen — davon hängen die Programme für Familien und Ersterwerber ab.

Ihre Finanzierung
Hausbankdarlehen, Eigenkapital, Bonität. Förderdarlehen laufen über die Hausbank und decken nur einen Teil ab.

Die Förderlage
Bedingungen ändern sich, Töpfe können erschöpft sein. Maßgeblich ist der Stand bei Antragstellung.

Wichtig: Förderanträge vor dem Kaufvertrag stellen. Wer erst unterschreibt und danach beantragt, verliert den Anspruch.

Fördermittelpass



sonniges 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



Grundriss Dachboden



Grundriss EG



Grundriss Keller



Grundriss 1.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.