

Exposé

Doppelhaushälfte in Gardelegen

Günstige Doppelhaushälfte in bester Lage



Objekt-Nr. OM-366622

Doppelhaushälfte

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Blossies

39638 Gardelegen
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.120,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	152,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es war über Jahrzehnte hinweg ein liebevoll gepflegtes Zuhause. Als ehemaliges Elternhaus steht es nun bereit, um einer neuen Familie, einem Paar oder kreativen Selbstverwirklichern ein ebenso schönes Zuhause zu bieten.

Außenbereich & Nebengebäude

Das ca. 1.120 m² große Grundstück bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Hinter dem Haus öffnet sich ein weitläufiger Garten, größten Teils Rasenfläche – hier wurde gefeiert, gespielt und entspannt. Es ist ein Ort, der Raum für Natur, Freizeit und Träume lässt. Im hinteren Bereich ist genügend Platz Gemüse für die eigene Ernte anzubauen.

Direkt am Haus angeschlossen ist ein großes Nebengebäude mit:

zwei Garagen

einer ehemalige Tischler- Werkstatt (ca. 100 qm)

Abstellflächen und Lagermöglichkeiten

Außentoiletten und Waschplatz

Ob für Autos, Gartengeräte, Hobby oder Handwerk – hier finden Sie Platz in Hülle und Fülle.

Die Doppelhaushälfte wurde 1949 in solider Massivbauweise errichtet und ca. 1975 um einen großzügigen Anbau erweitert. Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 127 m² und verteilt sich auf zwei Etagen. Der zentrale Wohnbereich bildet das Herz des Hauses, ergänzt durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der einen direkten Übergang zum Schlafzimmer schafft – ein besonders gemütlicher Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, zwei Tageslichtbäder und eine Küche. Die Zimmer sind vielseitig nutzbar – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum.

Ein besonderes Highlight ist der separate Anbau mit ca. 24 m² Fläche, erreichbar über eine helle Veranda. Dieser Bereich eignet sich ideal für eine freiberufliche Tätigkeit, als Atelier, Praxisraum oder einfach als Erweiterung des Wohnraums.

Das Haus ist teilweise unterkellert und wurde in den 2000er Jahren umfassend im Außen- und Innenbereich saniert. Dazu gehören:

die Erneuerung beider Bäder

teilweise neue Decken- und Bodenbeläge

die Neueindeckung des Daches inkl. Dämmung mit hochwertigen Tonziegeln

Dämmung der Fassade

Fenster im Haupthaus (Kunststoff, Isolierverglasung) und im Anbau (Holz, 1996)

moderne Gas-Zentralheizung (Einbau 2022)

Ausstattung

Familienfreundliches Haus mit Geschichte und Atmosphäre

Großzügiger Garten mit vielseitiger Nutzung

Nebengebäude mit 2 Garagen und ca. 100 qm mit Fenstern ausgestattetes Lager, auch als

Lichtdurchfluteter Wintergarten und separater Anbau

Umfangreiche Sanierungen & moderne Heizung (2022)

Ruhige Lage, gutes Wohnumfeld, Freizeitbad fußläufig erreichbar

Blick auf dauerhaft unbebaute Wiesen und Felder

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Verkaufspreis ist verhandelbar!

Lage

Zienau ist ein beschaulicher Ortsteil von Gardelegen und bietet eine angenehme Mischung aus dörflicher Ruhe und praktischer Nähe zur Stadt. Die Umgebung ist von viel Grün und Natur geprägt, ideal für Spaziergänge, Radtouren und das Familienleben.

Die Straße, in der sich das Haus befindet, ist verkehrsberuhigt – hier kennt man seine Nachbarn, Kinder können unbeschwert spielen und die Hektik des Alltags bleibt außen vor.

Nur etwa 10 Gehminuten entfernt befindet sich ein modernes Freizeitbad. Auf 3,3 ha bietet das Freibad Platz für einen großzügigen Liegebereich und natürlich Bade- und Schwimmbecken mit Großwasserrutsche, Wasserpilz, Wildbach und anderen Attraktionen. Es bietet somit Erholung, Sport und Spaß für alle Generationen. Weiterhin befindet sich im Ortskern eine Bushaltestelle und auch ein Postkarten.

Gardelegen selbst ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet alle wichtigen Einrichtungen: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas und einen Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

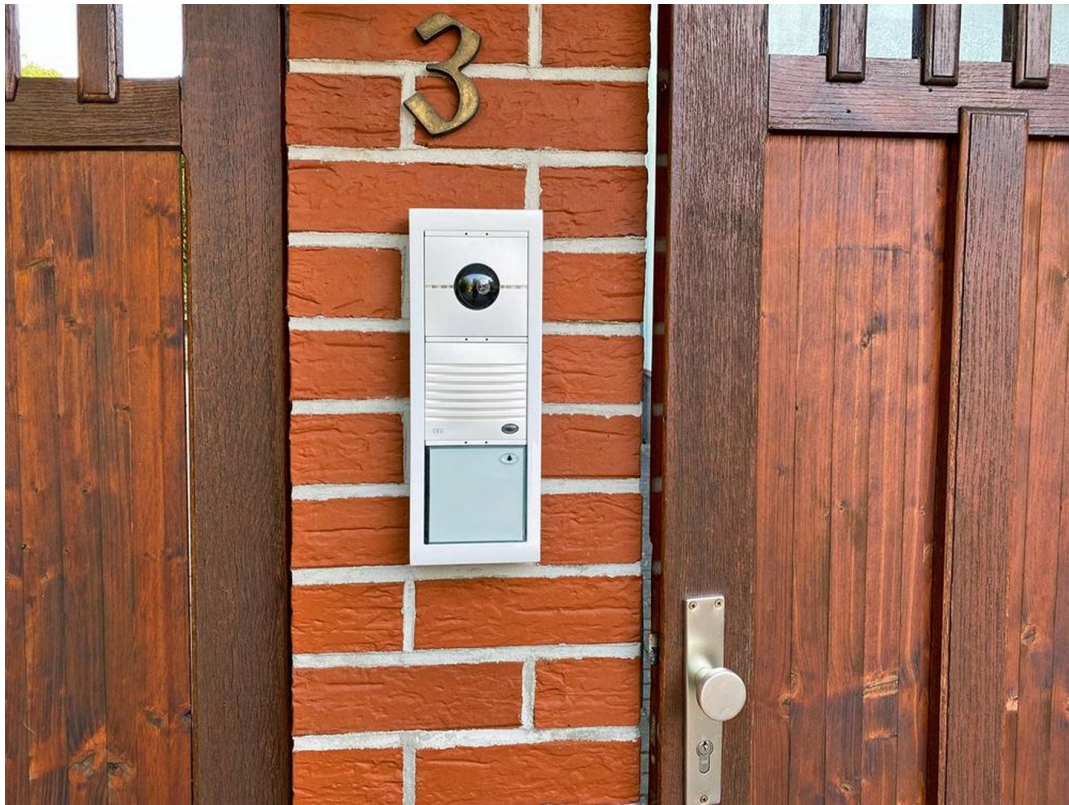
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

11:32 Montag 9. Juni

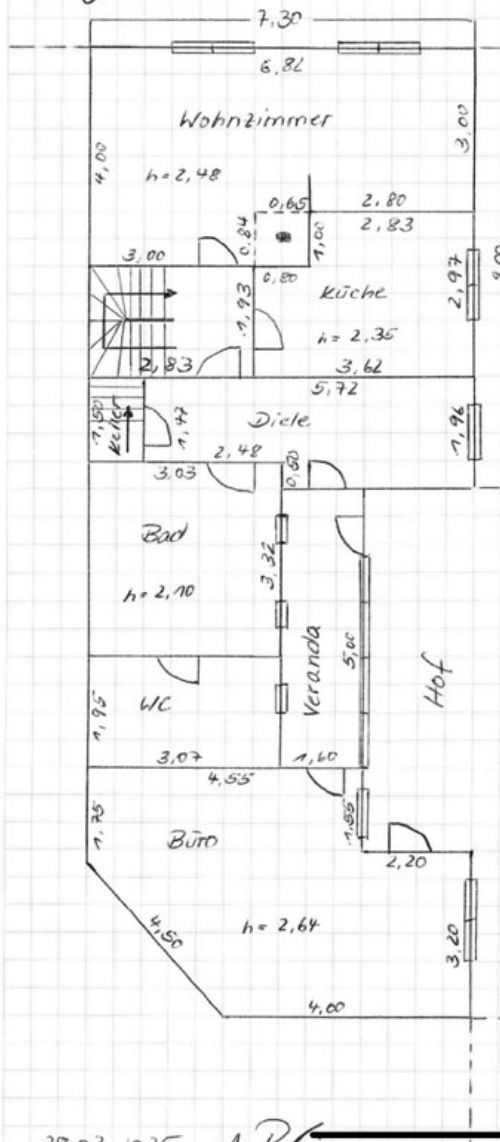
d2qfnj9mv71tll.cloudfront.net

23 %

ohne-makl... Yangzhou H... Haus kaufen... Charmante... d2qfnj9mv7... Hermosa - F... Perfektes Fe... ps...

Grundriss - Skizze = 39638 Gardelegen - Zienau
Klosterweg 3

Erdgeschoss:



Wohnflächenberechnung:

- Wohnzimmer: ca. 23,93 m²
- Küche: ca. 9,96 m²
- Flur: ca. 4,59 m²
- Diele: ca. 10,00 m²
- Bad: ca. 10,05 m²
- WC: ca. 5,98 m²
- Veranda: ca. 8,00 m²

Erdgeschoss ca. 72,51 m²

+ Obergeschoße ca. 54,30 m²

Wohnfläche ca. 126,81 m²

Nutzfläche Büro ca. 24,20 m²

28.02.2025

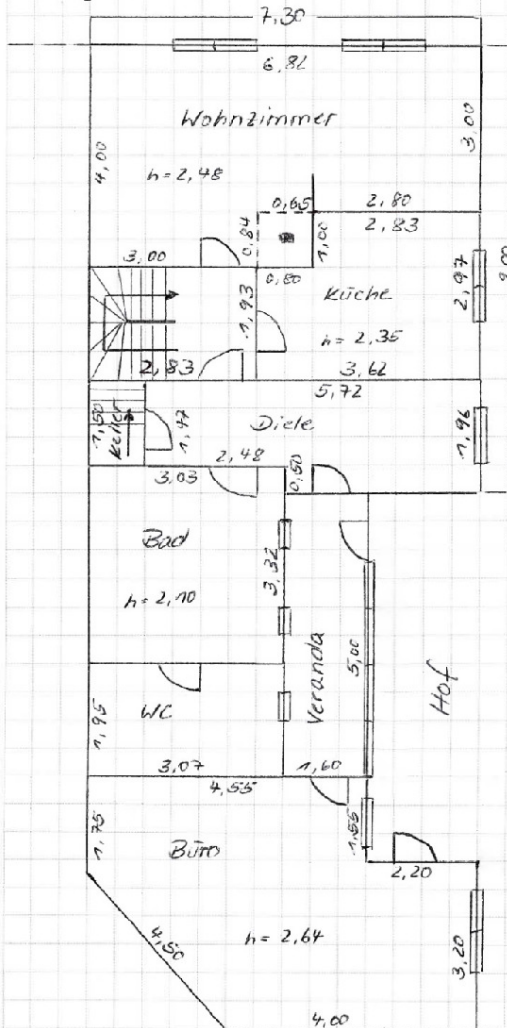
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss - Skizze = 39638 Gardelegen - Zienau
Klosterweg 3

Erdgeschoss:



Wohnflächenberechnung:

Wohnzimmer: ca. 23,93 m²
 Küche: ca. 9,96 m²
 Flur: ca. 4,59 m²
 Diele: ca. 10,00 m²
 Bad: ca. 10,05 m²
 WC: ca. 5,98 m²
 Veranda: ca. 8,00 m²

Erdgeschoss ca. 72,51 m²

+ Obergeschoss ca. 54,30 m²

Wohnfläche ca. 126,81 m²

Nutzfläche Büro ca. 24,20 m²

28.03.2025
ROXTER EXKLUSIV IMMOBILIEN

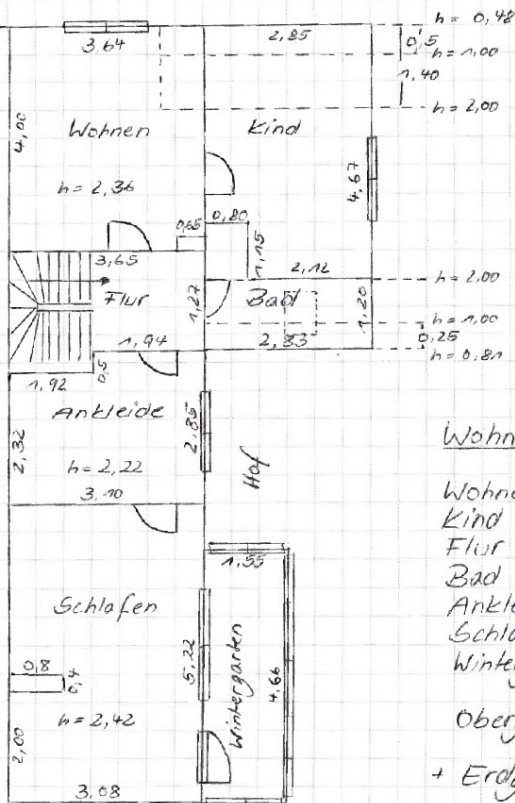
Dipl. Betriebswirt (FH) Tino Gutsche

Ackendorfer Landstr. 14, 39638 Gardelegen
 Tel. 0152 53 660 794, Fax 03212 1978 111
 Email: service@roxter-exklusiv-immobilien.de
 Internet: www.roxter-exklusiv-immobilien.de

Exposé - Grundrisse

Grundriss - Skizze: 39638 Gardelegen - Zienau
Klosterweg 3

Obergeschoss:



Wohnflächenberechnung:

Wohnen : ca. 13,70 m²
 Kind : ca. 8,93 m²
 Flur : ca. 2,46 m²
 Bad : ca. 1,97 m²
 Ankleide : ca. 7,77 m²
 Schlafen : ca. 15,86 m²
 Wintergarten: ca. 3,61 m² (1/2)

Obergeschoss ca. 54,30 m²

+ Erdgeschoss ca. 72,51 m²

Wohnfläche ca. 126,81 m²

28.03.2025 *T. Gutsche*
ROXTER EXKLUSIV IMMOBILIEN

Dipl. Betriebswirt (FH) Tino Gutsche

Ackendorfer Landstr. 14, 39638 Gardelegen

Tel. 0152 53 660 794, Fax 03212 1978 111

Email: service@roxter-exklusiv-immobilien.de

Internet: www.roxter-exklusiv-immobilien.de