

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Groß Santersleben

**Frisch kernsanierte moderne und helle Wohnung Nähe Magdeburg, Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-409746  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:  
Anastasia Sudian

39343 Groß Santersleben  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,11 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,11 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	352 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte Wohnung präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Stil und bietet Ihnen ein Wohngefühl wie im Neubau. Die Immobilie wurde erst vor wenigen Wochen umfassend und mit viel Liebe zum Detail kernsaniert. Sie profitieren somit von einem echten Erstbezug nach Sanierung.

Die Wohnräume überzeugen durch großformatige, moderne Bodenfliesen, die dem gesamten Ambiente eine elegante Optik verleihen. Ergänzt werden sie durch glattgespachtelte Wände, die ein ruhiges, hochwertiges Raumgefühl schaffen.

Besonders ins Auge fallen die neuen, massiven weißen Türen im Provence-Stil, die den modernen Look harmonisch abrunden und einen warmen, stilvollen Akzent setzen.

Ein besonderes Highlight ist das komplett kernsanierte Badezimmer. Hier wurde alles auf den neuesten Stand gebracht:

Die Dusche wurde vollständig neu aufgebaut,

Toilette, Waschtisch und sämtliche Sanitärinstallationen wurden erneuert,

neue moderne Wand- und Bodenfliesen schaffen ein frisches, hochwertiges Ambiente.

Das Bad präsentiert sich somit ebenfalls in einem neuwertigen Zustand und erfüllt aktuelle Komfort- und Designansprüche.

Die umfangreichen Sanierungsarbeiten umfassten:

- Erneuerung aller Bodenbeläge
- Glattspachteln & Neugestaltung der Wände
- Austausch sämtlicher Innentüren
- Umfangreiche Modernisierung aller Räume
- Komplettkernsanierung des Badezimmers inkl. Sanitär & Fliesen
- Detailarbeiten für ein harmonisches, modernes Gesamtbild

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause suchen, sowie für Kapitalanleger, die Wert auf einen neuwertigen, pflegeleichten Zustand ohne Renovierungsbedarf legen.

## Ausstattung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Gestaltung, sondern auch durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung.

Es handelt sich um eine komfortable 3½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses. Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Das offene Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die luftige Gestaltung entsteht ein beeindruckendes Raumgefühl, das vielfältige Einrichtungs- und Wohnkonzepte zulässt.

Separate Schlaf- und Kinderzimmerbereiche schaffen ideale Rückzugsmöglichkeiten und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, die sonnige Stunden und entspannte Feierabende garantiert.

Die Ausstattung im Überblick:

- Großzügige 3½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

- Moderne, großformatige Bodenfliesen
- Glattgespachtelte, helle Wandflächen
- Massive weiße Türen im Provence-Stil
- Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigem Raumgefühl
- Getrennter Schlaf- und Kinderzimmerbereich
- Terrasse in sonniger Süd-West-Lage
- Hochwertige Sanierung – Erstbezug nach Renovierung
- Ruhiges, gepflegtes 6-Parteien-Haus

Hinweis gemäß § 5 UWG: Die gezeigten Möblierungen und Dekorationen sind virtuelle Visualisierungen zur Darstellung eines möglichen Einrichtungskonzepts.

Die tatsächliche Ausstattung der Wohnung weicht davon ab und umfasst keine Möbel. Die Wohnung ist unmöbliert und wird auch unmöbliert verkauft. Auf Wunsch können die Originalbilder der Wohnung angefordert und ein Besichtigungsstermin vereinbart werden.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller

## **Sonstiges**

Diese Wohnung bietet Ihnen eine seltene Kombination aus neuwertigem Zustand, zeitlosem Design und ruhiger Lage.

Einziehen – wohlfühlen – und den Komfort eines Erstbezugs nach hochwertiger Sanierung genießen.

Hinweis gemäß § 5 UWG: Die gezeigten Möblierungen und Dekorationen sind virtuelle Visualisierungen zur Darstellung eines möglichen Einrichtungskonzepts.

Die tatsächliche Ausstattung der Wohnung weicht davon ab und umfasst keine Möbel. Die Wohnung ist unmöbliert und wird auch unmöbliert verkauft. Auf Wunsch können die Originalbilder der Wohnung angefordert und ein Besichtigungsstermin vereinbart werden.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Groß Santersleben, einem ruhigen, gepflegten und familienfreundlichen Ortsteil der Gemeinde Hohe Börde. Die Wohnung liegt in einer angenehmen Wohngegend mit viel Grün und einer entspannten Nachbarschaftsatmosphäre, welche sich Wohnpark Ostfalen nennt.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit aus:

- Magdeburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar
- Schnell angebunden an die A2 und die B1
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld vorhanden
- Ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur

Durch die Nähe zu Magdeburg eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Personen, die Wert auf eine ruhige Wohnlage im Grünen legen – ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

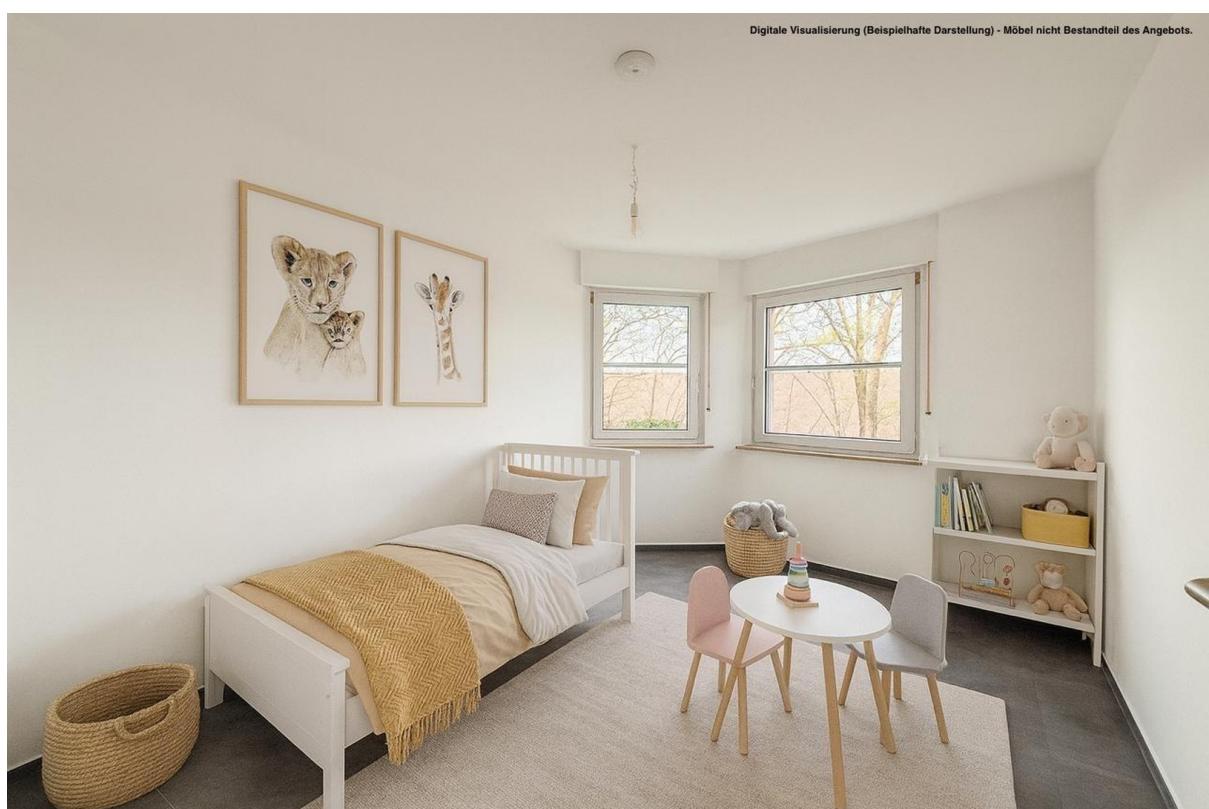
# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Digitaler Thermometer

# Exposé - Grundrisse

