

# Exposé

## Einfamilienhaus in Magdeburg

### Kleines Einfamilienhaus in Magdeburg Westerhüsen



Objekt-Nr. OM-436409

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Brandstetter

39122 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wenn Sie keine Lust mehr haben, durch Ihre Mietzahlungen das Haus eines anderen abzuzahlen, ist dieses Angebot genau richtig für Sie. Zum Verkauf steht aus Erbschaft ein solide gebautes EFH aus dem Jahr 1938. Es wurde laufend in Stand gehalten und wird derzeit beräumt. Eine vorhandene Einbauküche kann vom Käufer übernommen werden. Die ca. 95m<sup>2</sup> Grundfläche (DIN 277) verteilen sich auf 2 Etagen und werden durch Nebenglass, eine Garage und einen Teilkeller ergänzt. Dach und Fassade wurden gedämmt, die Fenster sind nicht ganz neu, aber erfüllen Ihren Zweck. Geheizt wird mit einer älteren Gasheizung, welche gut funktioniert und regelmäßig gewartet wurde. Der Garten ist klein genug, damit es nicht in Arbeit ausartet. Schöne Stunden kann man daher lieber gesellig auf der am Haus befindlichen Terrasse verbringen.

## Ausstattung

Qualität der Ausstattung: Standard

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.526,32 €

Grundstücksfläche: ca. 211 m<sup>2</sup>

Sonstige Fläche: ca. 95 m<sup>2</sup>

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

IVV Immobilienvertriebs- und Verwaltungs GmbH

Alt Salbke 44

39122 Magdeburg

Vertreten durch:

GF Claudia Wünsche

GF Uwe Brandstetter

Kontakt

Telefon: 0391 2448108

Telefax: 0391 2448107

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE234719133

Aufsichtsbehörden/Tätigkeitsbereiche

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung liegt vor.

Zuständige Erlaubnisbehörde:

Ordnungsamt und Bürgerservice

Allgemeine Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten

Bei der Hauptwache 4

39104 Magdeburg

## **Lage**

Der Stadtteil Westerhüsen liegt im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Nähe zur Elbe, die günstige Bahnanbindung und sein schönes ruhiges Naherholungsumfeld machen Westerhüsen zu einer attraktiven Wohnlage. Zudem bietet der Stadtteil eine tolle Grundversorgung, Schulen und Kindertagesstätten. Im Umfeld liegt das Ufer der Elbe, die Salbker Seen, Waldgebiete und der Westerhüsener Park (5 min). Auch die Verkehrsanbindung ist gut gestaltet. Die Autobahn A14 (Süd-Nord-Achse) ist ca. 10 Minuten entfernt. Der Stadtkern Magdeburgs ist innerhalb von 12 Minuten mit dem Auto aber auch sehr schnell mit dem ÖPNV erreichbar. Des Weiteren verfügt der Stadtteil mit dem Bahnhof Magdeburg Südost über eine Regionalbahnstation.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



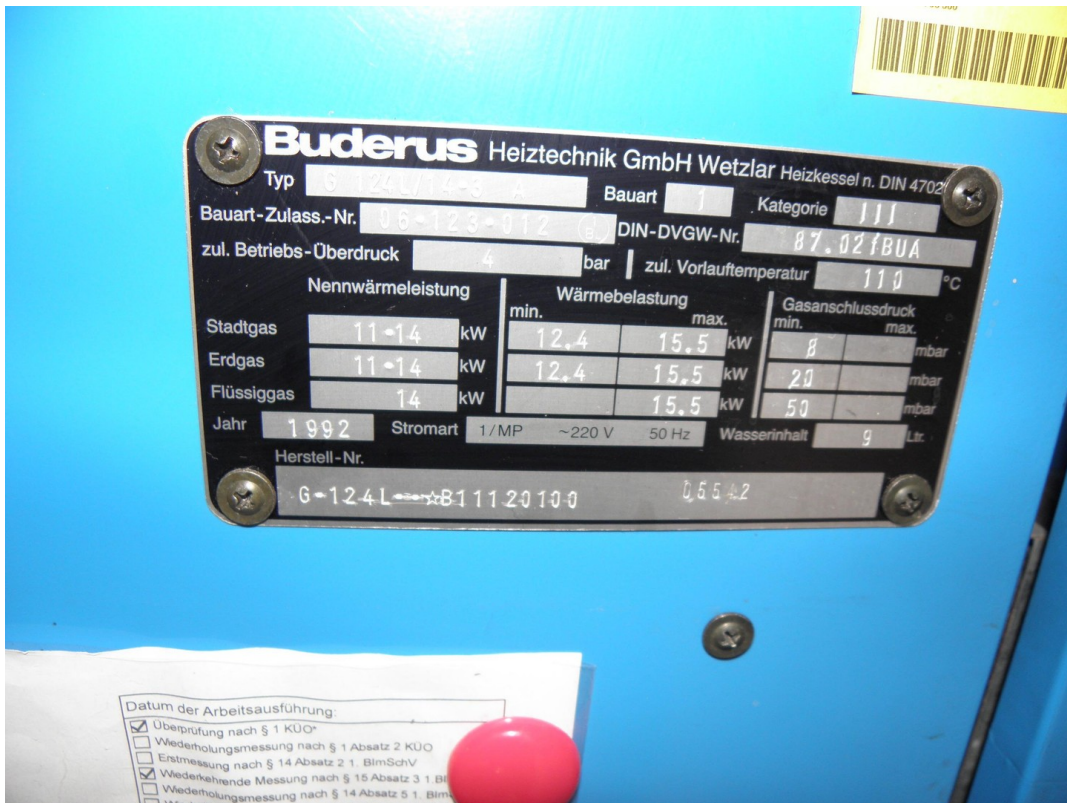
# Exposé - Galerie



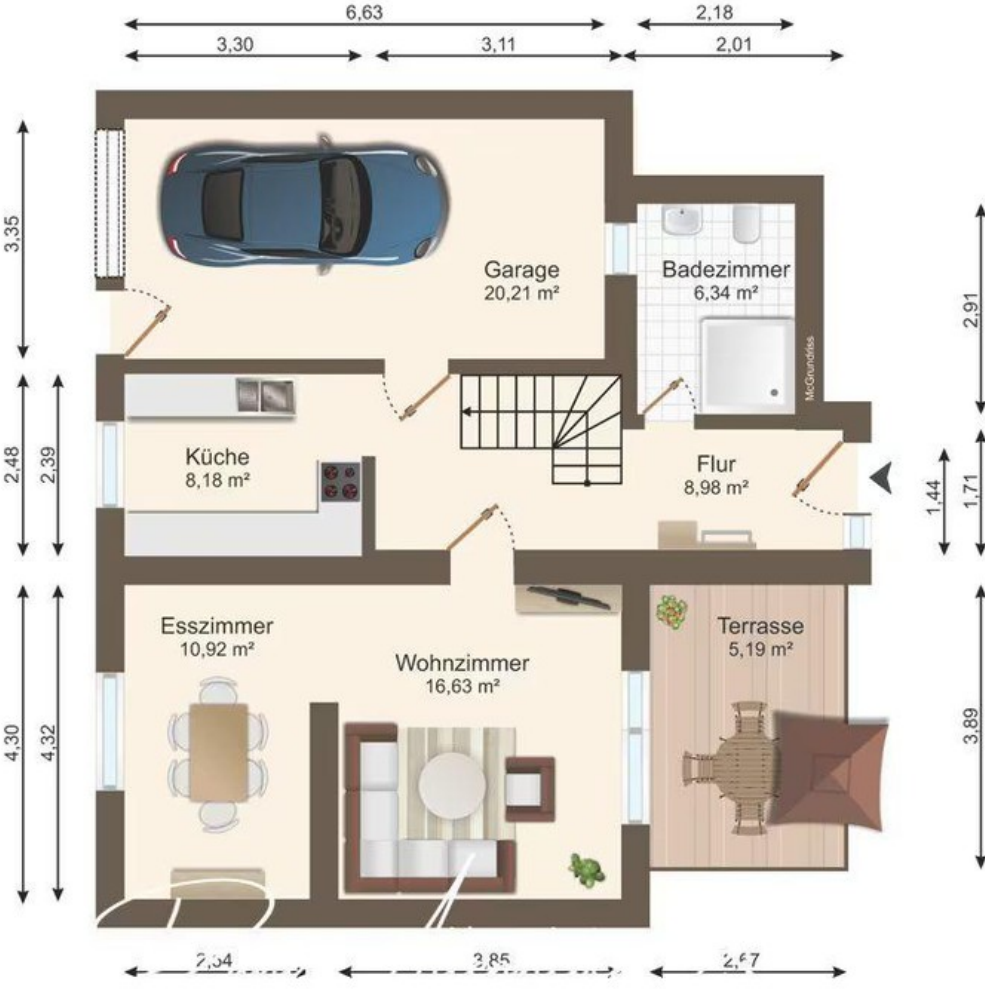
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



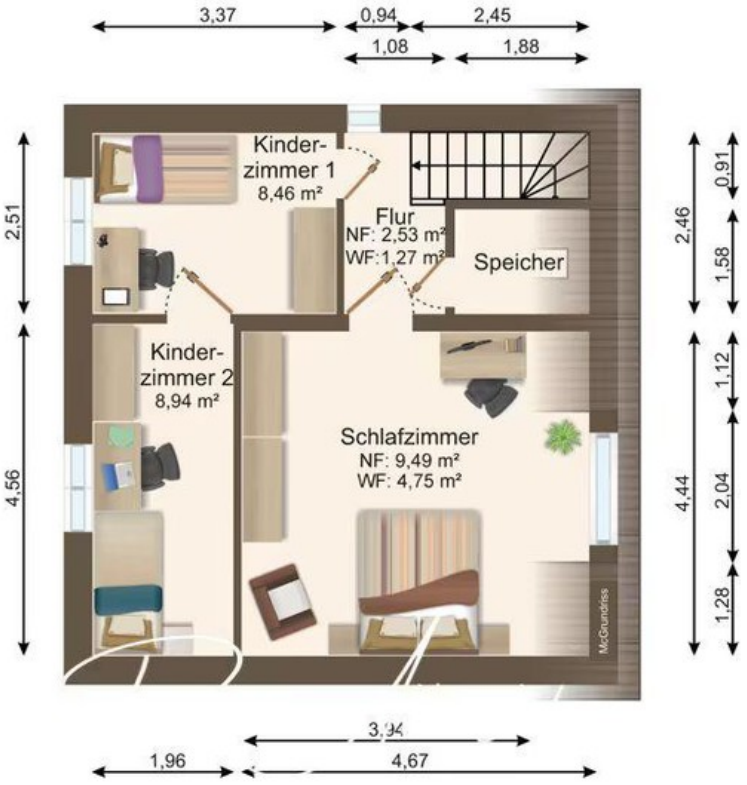
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

