# Exposé

## Einfamilienhaus in Burg

## Freistehendes EFH mit Garten & Nebengelass, 2 Garagen

Objekt-Nr. OM-439719

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **157.000 €**

Ansprechpartner:
Gundula Illies

Predätzer Weg 2
39288 Burg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

| | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | 1960 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.544,00 m² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 132,00 m² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 132,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit ca. 132 m² Wohnfläche, Vollkeller, Nebengelass, zwei Garagen und einem großzügigen Grundstück auf 1544 m² vielfältige Möglichkeiten für Familien, Handwerker oder Käufer mit Platzbedarf.

Es wurde in massiver Bauweise 1960 errichtet und befindet sich im beliebten Burger Ortsteil Reesen.

Das Gebäude wurde beräumt und kann somit kurzfristig übernommen und nach eigenen Vorstellungen modernisiert oder renoviert werden. Ein großer Vorteil ist das bereits erneuerte Dach, wodurch eine der wichtigsten Investitionen bereits erfolgt ist.

Das Grundstück bietet großzügig Platz und ist somit ideal für Familien, Hobbys , Werkstatt, Lager oder Tierhaltung durch den Nebengelass mit ca. 30 m² Nutzfläche sowie zwei Garagen. In den Ki gestützten Gestaltungsideen ist gut erkennbar, wie mit wenig Aufwand eine moderne einladende Ansicht hergestellt werden kann.

Die große freie Gartenfläche lädt ein zu kreativer Gartengestaltung, einem GemüseGarten, Tierhaltung oder ggf. zusätzliche Bebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über ein bereits erneuertes Dach.

Im Erdgeschoss befindet sich das Hauptbad, welches mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist und somit zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Eine Einbauküche ist vorhanden und kann aufgrund ihres guten gebrauchten Zustandes weiterhin genutzt werden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert (ca. 72 m²) und bietet dadurch umfangreiche Nutz- und Lagerflächen. Fenster im EG sind mit Jalousien ausgestattet.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Nebengelass mit mehr als 30 m² Nutzfläche sowie zwei Garagen.

Das Haus ist beräumt und kann kurzfristig übernommen werden.

**Fußboden:**
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Der angegebene Kaufpreis stellt einen Orientierungswert dar.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten WohnOrtsteil Reesen der Kreisstadt Burg bei Magdeburg. Reesen zählt zu den gefragten Wohnlagen rund um Burg, da hier ruhiges, dörfliches Wohnen mit der Nähe zur Stadt ideal kombiniert wird.

Die Stadt Burg mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Bahnhof und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten, auch mit Öffis erreichbar.

Der Ort Reesen verfügt über ein aktives Dorfleben und ist besonders durch den engagierten Heimatverein und die Feuerwehr bekannt, die regelmäßig Veranstaltungen u.a. im beliebten Pfarrhof mit der für Veranstaltungen nutzbaren Pfarrscheune organisieren und das gesellschaftliche Leben im Ort prägen.

Ein beliebtes Ausflugsziel ist die fußläufig erreichbare Gaststätte „Zur Mühle“ mit der Festscheune, die weit über die Region hinaus bekannt ist.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und viel Natur – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Die Anbindung zur Autobahn A2 in Richtung Berlin und Hannover, auch direkt nach Magdeburg ist gut, wodurch der Standort auch für Pendler interessant ist.

**Infrastruktur:**
Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 160,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

# Exposé - Galerie

UmbauIdee mit KI umgesetzt

# Exposé - Galerie

Predätzer Weg-Zufahrt &Eingang

UmbauIdee mit KI umgesetzt

# Exposé - Galerie

mit KI eingerichtet

mit KI eingerichtet

# Exposé - Galerie

mit KI eingerichtet

mit KI eingerichtet

mit KI eingerichtet

# Exposé - Galerie

mit KI eingerichtet

mit KI eingerichtet

# Exposé - Galerie

Garteneingang m Terassenblick

Terrasse

# Exposé - Galerie

EinbauKüche links

EinbauKüche rechts

# Exposé - Galerie

Speisekammer

Badezimmer im EG

# Exposé - Galerie

Badezimmer im EG

Küche

Wohnzimmer mit Terassentür

# Exposé - Galerie

HausEingang und Windfang

Flur &Treppenhaus

KellerEingang

mit KI eingerichtet Keller

Flur

# Exposé - Galerie

Arbeitszimmer im EG

Wohnzimmer

OG TreppenAbgang

GästeWC imn OG mit KI einger.

2. Zimmer im OG

Zimmer im OG

# Exposé - Galerie

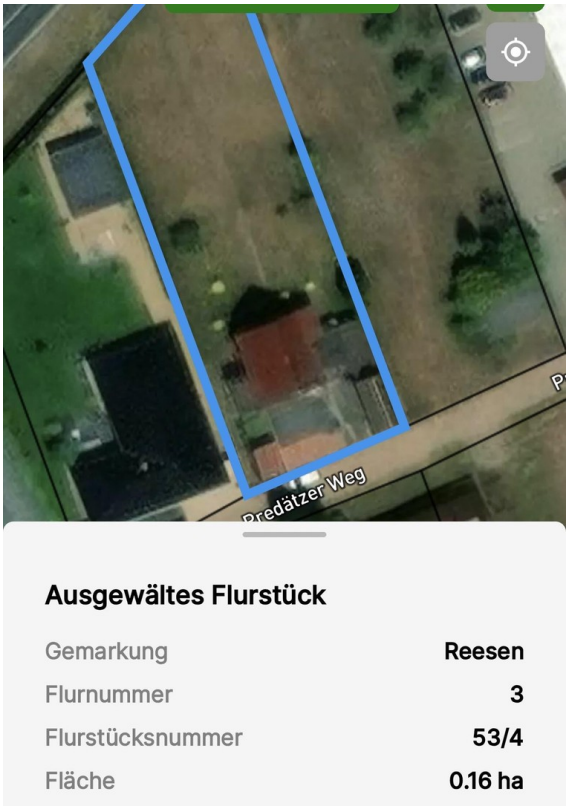
Schlafzimmer im OG

HofAnsicht mit Einfahrt

# Exposé - Galerie

Kellereingang im Hof

Heizung

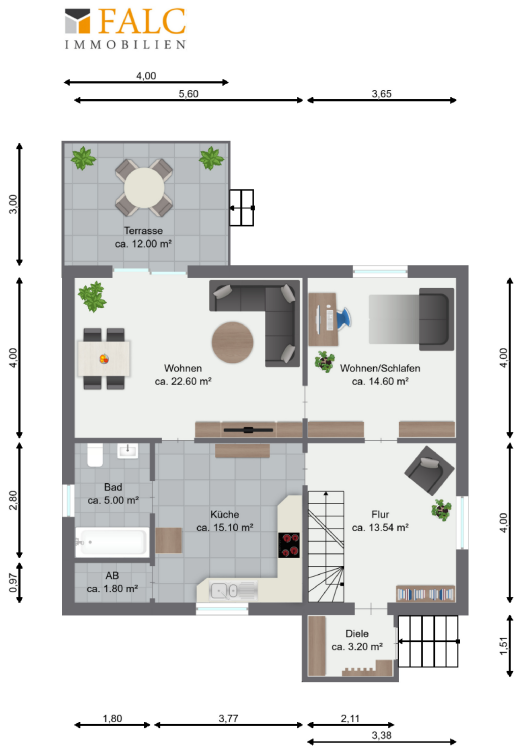



Flurstück

# Exposé - Galerie

der große Garten

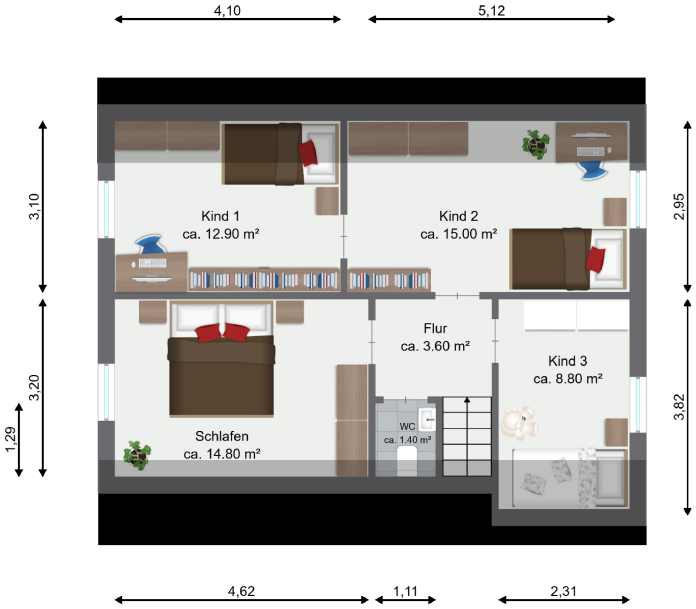
# Exposé - Grundrisse




**Erdgeschoss**

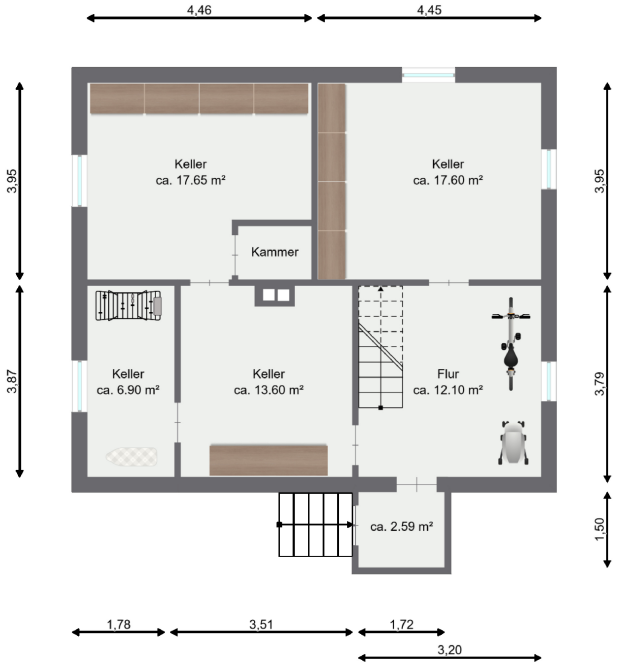
# Exposé - Grundrisse

FALC
IMMOBILIEN




Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse




**Kellergeschoss**