

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niederndodeleben

### Modernisiertes bezugsfertiges Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-451938

### Einfamilienhaus

Verkauf: **387.000 €**

Ansprechpartner:  
ID

39167 Niederndodeleben  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	656,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes bezugsfertiges EFH aus dem Jahr 1959.

Das Grundstück hat eine Fläche von 656 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche des Objektes beträgt 146 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche verteilt auf das Erd- und Obergeschoss ergibt 122 m<sup>2</sup>.

Das Haus ist teilweise unterkellert mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Innenbereich:

Das freistehende, sehr gepflegte und bezugsfertige EFH überzeugt mit seinem modernen Charme.

Im Eingangsbereich befindet sich der Flur mit Treppenaufgang in das Obergeschoss.

Das Schlafzimmer mit Blick in den Garten ermöglicht Ruhe und ausreichend Platz.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das im Jahr 2017 saniert wurde, sorgt ein Kaminofen für wohlige Wärme.

Das Bad mit Fußbodenheizung wurde ebenfalls im Jahr 2017 saniert und verfügt über einen Doppelwaschtisch mit LED Beleuchtung und großen Spiegelschränken, einer Badewanne, ebenerdigen Dusche und einem WC.

Die moderne und zeitlose Wohnküche aus dem Jahr 2020 der Marke Nobilia, in Betonoptik mit Elektrogeräten von AEG, bietet viel Stauraum und lädt zum gemeinsamen Genießen ein.

Im Treppenaufgang zum Obergeschoss bieten ein Flur und ein Abstellraum Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf diesem Wohnbereich gibt es zwei weitere Räume, die aktuell als Kinderzimmer genutzt werden. In einem der Zimmer ist ein kleines Bad mit Dusche, Waschbecken und WC vorhanden.

Alle Türen und Fenster wurden im Zuge der Sanierungen erneuert. Die Fenster sind doppelt verglast und aus den Jahren 1996 und 2017.

Alle Fenster sind mit manuellen oder elektrischen Rollläden ausgestattet (außer Dachfenster und kl. Badfenster).

Ein Fenster in jedem Raum ist mit einem Insektenschutz-Spannrahmen versehen.

Das Objekt kann auf Wunsch nach vorheriger Absprache teilweise möbliert übernommen werden.

Der Keller ist von außen begehbar und bietet ca. 40 m<sup>2</sup> Nutz- und Abstellfläche.

Hier befinden sich der Stromverteilerkasten, Hausanschlusskasten, Wasserzähler, Waschmaschinenanschluss und die Heizungsanlage. Auch ein Außenwasseranschluss ist vorhanden.

Das Objekt ist zusätzlich mit Glasfaser erschlossen.

Außenbereich:

Die Hausfront bildet, zusammen mit einer großen Einfahrt zu einem großen Carport und der Garage, dem Eingangsbereich und einer weiteren Einfahrt zu einem zweiten Carport, eine Einheit.

Das Grundstück mit einer Fläche von 656 m<sup>2</sup> bietet Möglichkeiten für die gesamte Familie.

Der gepflegte Garten und die überdachte, wettergeschützte Terrasse mit angrenzendem Gartenhaus und Pool lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Für Kinder sind eine Schaukel und ein Trampolin vorhanden.

Ein Brunnen und eine 1m<sup>3</sup> Regenwassersisterne dienen zur Bewässerung.

Der Holzunterstand bietet Platz für die Lagerung des Kaminholzes.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Anmerkungen:

Eine neue Gasheizung wird noch vor dem Verkauf eingebaut!

Für dieses Grundstück gibt es ein notariell eingetragenes Leitungsrecht.

Die Leitungen führen zum Nachbargrundstück, welches ein gemeinsames Grundstück war und durch eine Mauer geteilt wurde.

Das Recht des Nachbarn bezieht sich auf das Ablesen des Wasserzählerstandes im Schacht, welcher sich hinter der Hecke im Einfahrtsbereich befindet. Sie werden nicht in Ihrer Privatsphäre eingeschränkt.

Ein Teil des Grundstücks mit 0,75 m in der Breite gehört einem Nachbarn und wird seit über 20 Jahren problemlos geduldet.

Haftungsausschuss:

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Diese sind ohne Gewähr.

Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Besichtigungen sind nur bei ernsthaftem Interesse nach vorheriger Absprache möglich.

Bitte melden Sie sich mit Namen und Ihrer Rufnummer und kurzer Vorstellung.

Der Kaufpreis ist VB!

## Lage

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen im Ortskern von Niederndodeleben.

Der beliebte Ort in der Börde mit ca. 4500 Einwohnern überzeugt durch seine Nähe zur LH Magdeburg (5 km), der A2 und A14 sowie der Infrastruktur.

Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Therapeuten, Kitas, Schulen, Vereine, KFZ-Werkstätten, eine Tankstelle, Altenbetreuungseinrichtungen, ein Freibad, Gastronomie, Spielplätze uvm.

Eine nahezu ganzheitliche Versorgung für alle Altersgruppen ist im Ort gegeben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

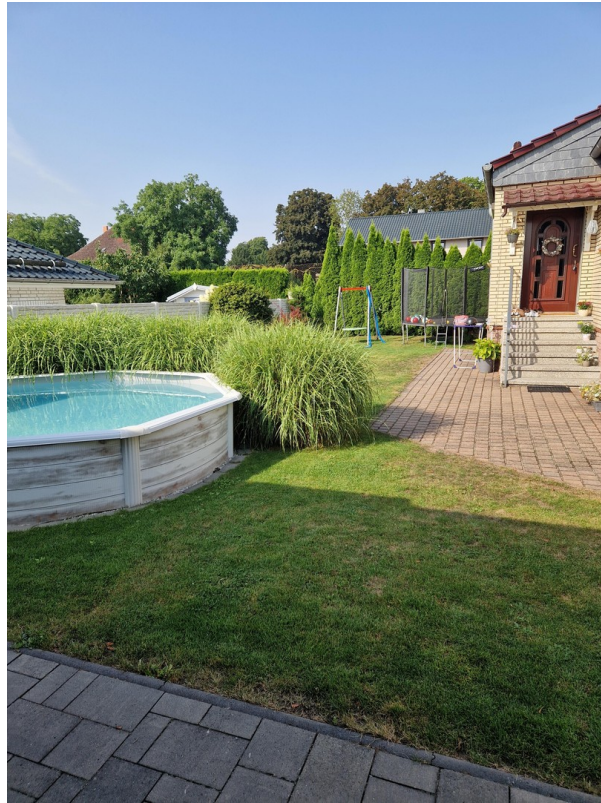


Carport



Carport und Garage

# Exposé - Galerie



Garten mit Pool



Terrasse und Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Flur



Flur mit Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Vollbad EG



Vollbad EG

# Exposé - Galerie



Vollbad EG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad mit Dusche im KiZi 2

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 14.04.2036 Registriernummer: ST-2026-006339072 1

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	3916/ Niederröddeliten
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Etagen/Geschoße	1/01
Baujahr/Warmwasseranlage	2026
Anzahl der Wohnungen	1
Gesäußerte Fläche (A <sub>G</sub> )	146,4 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas E, Stückholz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	
Erneuerbare Energien	Art Verwendung
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schiebelüftung <input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geführte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionstaugliche Klimaauflagen	<input type="checkbox"/> Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nächste Fälligkeit/datum der Inspektion
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)



**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudemessgröße nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Verbrauchangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen. **Erläuterungen** – siehe Seite 5, Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Architekturbüro Sachverständigenbüro Döll  
Dipl.-Ing. TU Hans-Joachim Döll  
Am Kirschberg 12  
39122 Magdeburg OT Beyendorf -Lützen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 15.04.2026

<sup>1</sup> Daten des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsnetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur für die §§ 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erlaubten  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Klimaauflagen: Anzahl der Energieerzeuger  
<sup>5</sup> Klimaauflagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaauflagen im Sinne des § 74 GEG

## Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: ST-2026-006339072 3

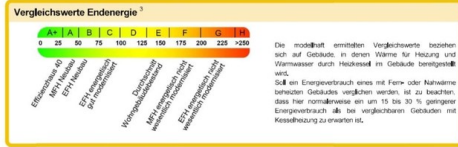


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 148,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Summe
01.06.2020   31.05.2025	Erdgas E	1,10	78493	—	78493	11,3
01.06.2020   01.06.2025	Stückholz	0,20	18608	—	18608	1,1

weitere Erträge in Anlage



**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemessgröße (A<sub>G</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufverbrauch, Warmwasser- oder Kesselzuschläge in kWh  
<sup>3</sup> kWh Erdgas/Heizöl, kWh Fernwärme/Heizöl

## Energieausweis

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: ST-2026-006339072

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bauteil- oder Anlagensymbol	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke / Bodengrille	Dämmung 10 cm WLG 040	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Spitzbodenlücke dämmen	oder tauschen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenrolläden für Dachfenster		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Außenwände des Gebäudes, H= 500mm	Inwenddämmung 10 cm WLG 040, H= über Dachboden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

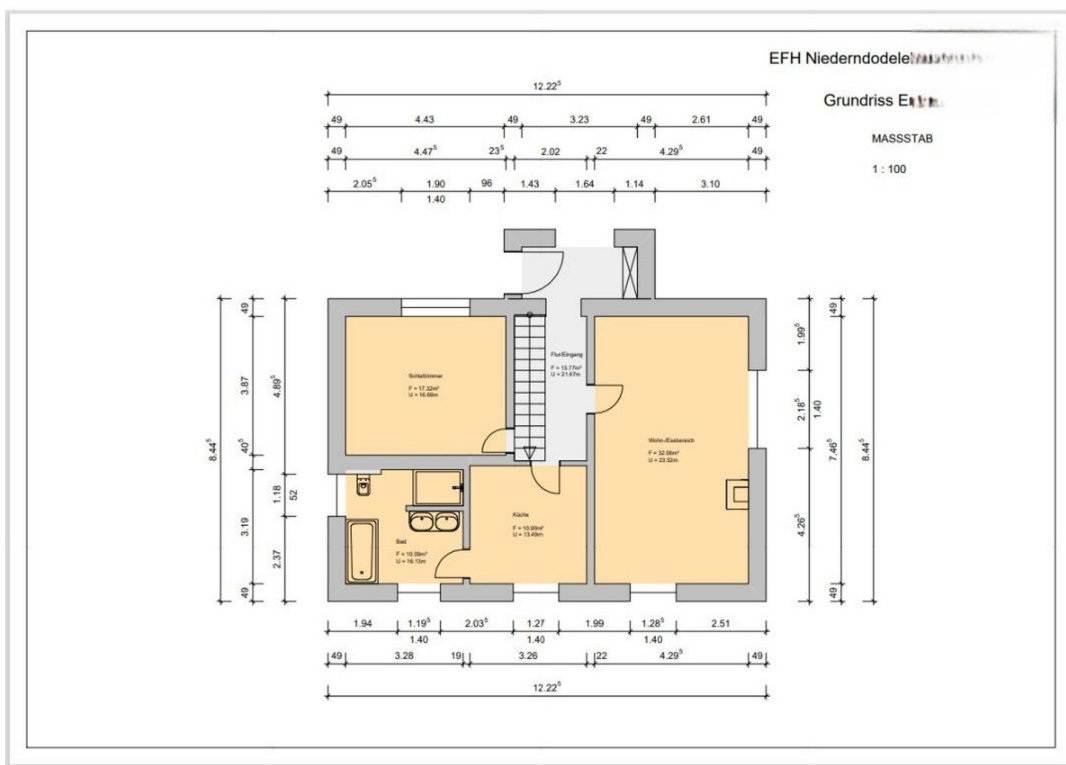
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Architektur- und Sachverständigenbüro Döll, Dipl.-Ing. TU Hans-Joachim Döll, Am Kirschberg 12, 39122 Magdeburg OT Beyendorf-Schlen

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Dämmung Fassade 40 mm in 1994  
Frster: 1996 und 2017  
Dachsanierung und Dämmung obersten Geschosdecke ( 200mm) 2007  
Kamin  
Gebäudeheizung in 2026

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse



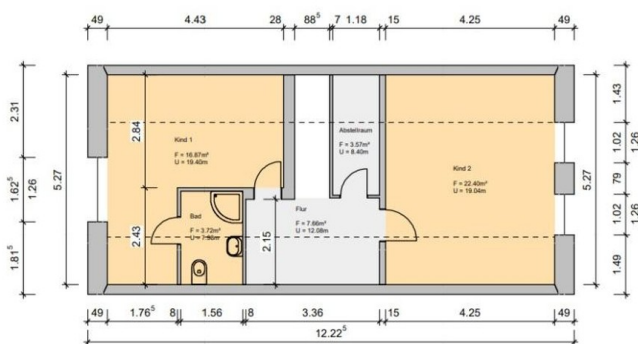
Grundriss EG

EFH Niederdodeleber

Grundriss Obergeschoss

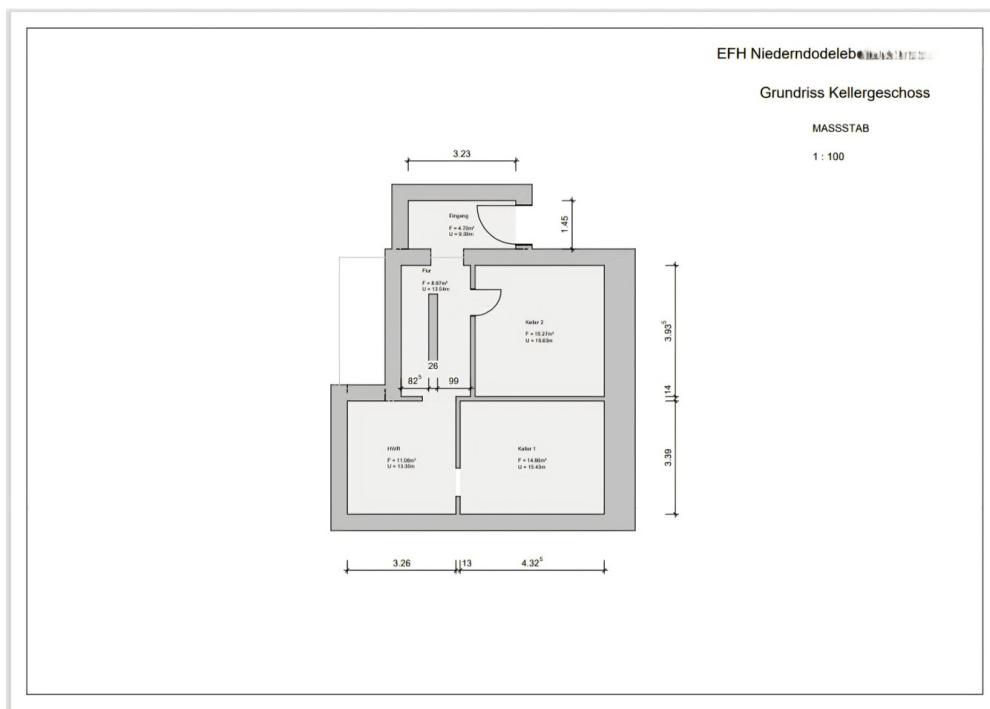
MASSSTAB

1 : 100



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG