

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Magdeburg

### Mehrfamilienhaus mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-469190

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Bäcker

Halberstädter Chaussee 6  
39116 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	638,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielseitiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten für die große Familie – auch ideal für Kapitalanleger!

Dieses großzügige Haus bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Wohn- oder Investitionspläne zu verwirklichen. Ob als komfortables Zuhause für eine große Familie oder als renditestarkes Mehrgenerationen- bzw. Zweifamilienhaus – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Beide Wohnungen eignen sich hervorragend für eine Vermietung und bieten damit attraktive Perspektiven für eine nachhaltige Mieteinnahme. Gerade in Zeiten hoher Wohnraumnachfrage stellt dieses Objekt eine interessante Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial dar.

Ebenso überzeugt das Haus als großzügiges Eigenheim für Familien, die viel Platz benötigen. Mehrere Zimmer, ausreichend Wohnfläche und flexible Grundrisse schaffen ideale Voraussetzungen für individuelles Wohnen, Arbeiten im Homeoffice oder das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach.

Highlights auf einen Blick

- \* Großzügige Wohnfläche mit flexibler Raumaufteilung
- \* Ideal für Kapitalanleger mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten
- \* Perfekt für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- \* Wertsteigerungspotenzial durch Renovierung
- \* Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- \* Solide Basis für individuelle Modernisierung
- \* Interessante Investition mit langfristiger Perspektive

Eine Investition mit Zukunft

Immobilien mit Entwicklungspotenzial sind gefragter denn je. Durch gezielte Renovierungsmaßnahmen können Sie nicht nur den Wohnkomfort erheblich steigern, sondern auch den Marktwert der Immobilie nachhaltig erhöhen.

Fazit

Ob Sie ein neues Zuhause mit viel Platz suchen oder eine rentable Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – dieses Haus bietet Ihnen beides. Nutzen Sie die Chance, Ihre Ideen zu verwirklichen und aus dieser Immobilie ein wahres Schmuckstück zu machen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

## Ausstattung

Zwei separate Wohnungen mit je Gasheizung aus dem Jahr 2006, eine dritte Wohneinheit kann man im zweiten Obergeschoss schaffen.

Dach wurde 2008 neu gedeckt.

Fenster doppelt verglast, mit Jalousien, aus dem Jahr 2006.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Besichtigungen sind jederzeit möglich unter der Telefonnummer 015201096988

## Lage

Ottersleben gehört zu den charmantesten Stadtteilen Magdeburgs und verbindet auf besondere Weise Tradition, Natur und modernes Leben. Einst ein eigenständiges Dorf, hat sich Ottersleben seinen ursprünglichen Charakter bis heute bewahrt. Historische Gebäude, ruhige Wohnstraßen und eine gewachsene Nachbarschaft verleihen dem Stadtteil eine warme und einladende Atmosphäre.

Besonders geschätzt wird Ottersleben für seine grüne Umgebung. Spazierwege, Felder und kleine Grünflächen laden dazu ein, dem Alltag zu entfliehen und die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und einer schnellen Anbindung an die Magdeburger Innenstadt.

Das aktive Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen stärken den Zusammenhalt im Stadtteil und machen Ottersleben zu einem Ort, an dem Gemeinschaft großgeschrieben wird. Hier treffen Geschichte und Gegenwart aufeinander – ein Stadtteil, der seinen Bewohnern Lebensqualität, Ruhe und ein echtes Zuhause bietet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	348,25 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangstür mit separatem  
Treppenhaus



Flur im EG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer 2.OG



Schlafzimmer im 2.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2.OG



Abstellmöglichkeit im 2.OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

