

Einfamilienhaus in Ottersleben



Marko Spengler

0152 / 347 425 68 | Marko.Spengler@outlook.de



IMMOBILIEN-EXPOSÉ

EIN ZUHAUSE

zum Wohlfühlen

KAMIN | POOL | FUSSBODENHEIZUNG | TERASSE

Zuhause ist, wo man die Seele baumeln lassen kann

Ankommen, wohlfühlen und das eigene Zuhause

genießen: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 bietet auf großzügigem Raum alles, was man sich von einem modernen und familienfreundlichen Zuhause wünscht. In ruhiger und grüner Wohnlage von **Magdeburg-Ottersleben**, umgeben von Einfamilienhäusern, verbindet die Immobilie angenehme Privatsphäre mit einer hervorragenden Wohnqualität.

Das Wichtigste

OBJEKTART:	EINFAMILIENHAUS
KAUFPREIS:	450.000,- €
WOHNFLÄCHE:	CA. 120 M ²
GRUNDSTÜCK:	CA. 550 M ²
ZIMMER:	4
BAUJAHR:	1998
FUSSBODENHEIZUNG:	ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS
KELLER:	JA
GARAGE:	JA
CARPORT:	JA
TERRASSE:	JA, VOLL ÜBERDACHT
KAMIN:	JA
POOL:	JA (CA. 6 X 3 M)

Marko Spengler





Schauen Sie
sich um



Perfekt auf die Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche und einladende Atmosphäre. Das Herzstück bildet das **helle und großzügige Wohnzimmer mit direktem Blick in den liebevoll gepflegten Garten**. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. An kühleren Tagen lädt der **Kamin zu gemütlichen Stunden** ein und verleiht dem Wohnbereich eine besonders behagliche Atmosphäre.

Mit **drei Schlafzimmern und zwei separaten Badezimmern** bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die **Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss** sorgt dabei zu jeder Jahreszeit für angenehmen Wohnkomfort. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Zusätzlichen Raum bietet der **vollständig ausgebaute und beheizte Keller**, der sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als Hobbyraum, Büro, Gäste- oder Freizeitbereich.

Ein echtes Highlight erwartet Sie im Außenbereich: Der **gepflegte und eingezäunte Garten** bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und gemeinsamen Genießen. Die erhöhte und **vollständig überdachte Terrasse** eröffnet einen schönen Blick über das Grundstück und lädt dazu ein, lange Sommerabende im Freien zu verbringen.

Für sommerliche Abkühlung sorgt der **eigene Pool**, der den Garten zu einer kleinen privaten Urlaubsoase macht. Ob entspanntes Sonnenbaden, eine Abkühlung an heißen Tagen oder ein geselliger Nachmittag mit Familie und Freunden – hier lässt sich der Sommer in vollen Zügen genießen.

Auch im Eingangs- und Außenbereich überzeugt die Immobilie durch praktische Details. Der **überdachte Eingangsbereich**, der eingezäunte Vorgarten sowie die **Garage mit zusätzlichem Carport** bieten Komfort und ausreichend Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Die Lage in **Magdeburg-Ottersleben** macht das Gesamtpaket besonders attraktiv. Das ruhige und grüne Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet ein angenehmes Umfeld für Familien. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, sodass sich die täglichen Wege unkompliziert gestalten lassen.

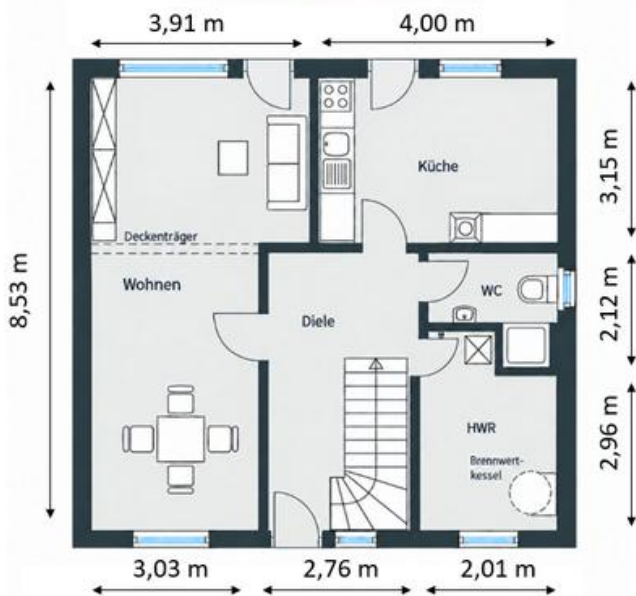
Dieses Haus ist mehr als vier Wände und ein Grundstück: Es ist ein Ort zum Ankommen, ein Rückzugsort für die Familie und gleichzeitig ein Platz, an dem man den Sommer, den Garten und das Leben genießen kann.

Ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und einem ganz besonderen Garten – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause in Ottersleben.



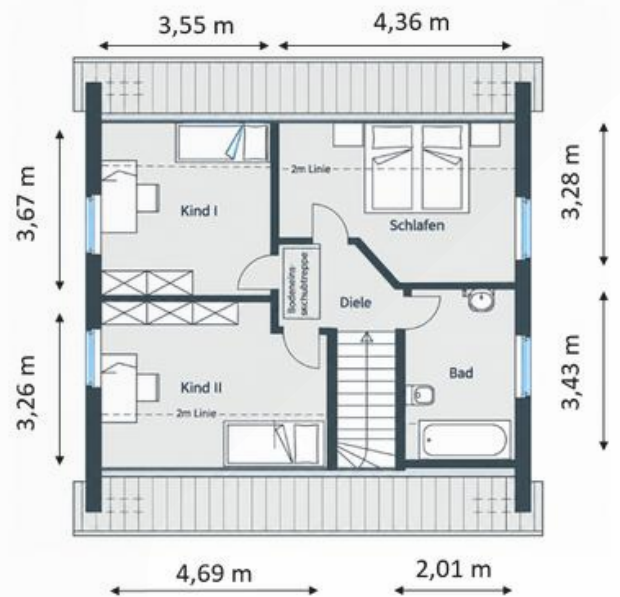
Der Grundriss

ERDGESCHOSS



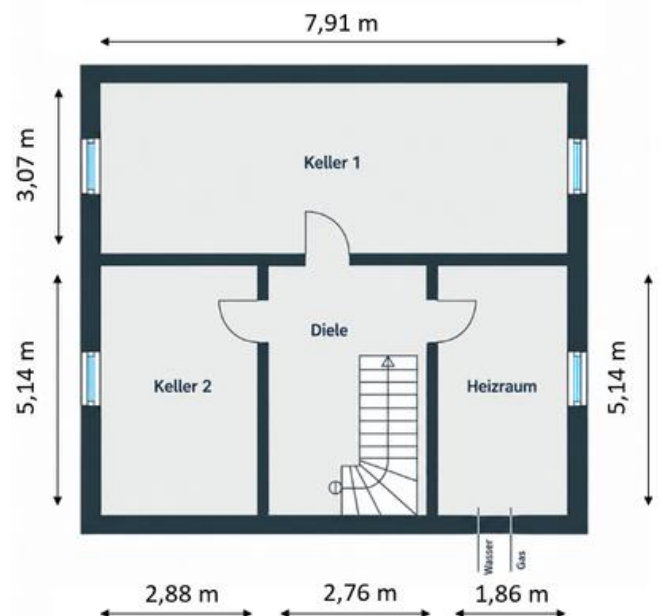
Schematische Grundrissdarstellung, nicht maßstabsgetreu. Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben. Die dargestellte Möblierung entspricht der Darstellung im Originalgrundriss und dient lediglich der Veranschaulichung.

DACHGESCHOSS



Schematische Grundrissdarstellung, nicht maßstabsgetreu. Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben. Die dargestellte Möblierung entspricht der Darstellung im Originalgrundriss und dient lediglich der Veranschaulichung.

KELLERGEESCHOSS



Schematische Grundrissdarstellung, nicht maßstabsgetreu. Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben. Die dargestellte Möblierung entspricht der Darstellung im Originalgrundriss und dient lediglich der Veranschaulichung.

Wohnzimmer, Essbereich und Küche bieten viel Platz zum Leben



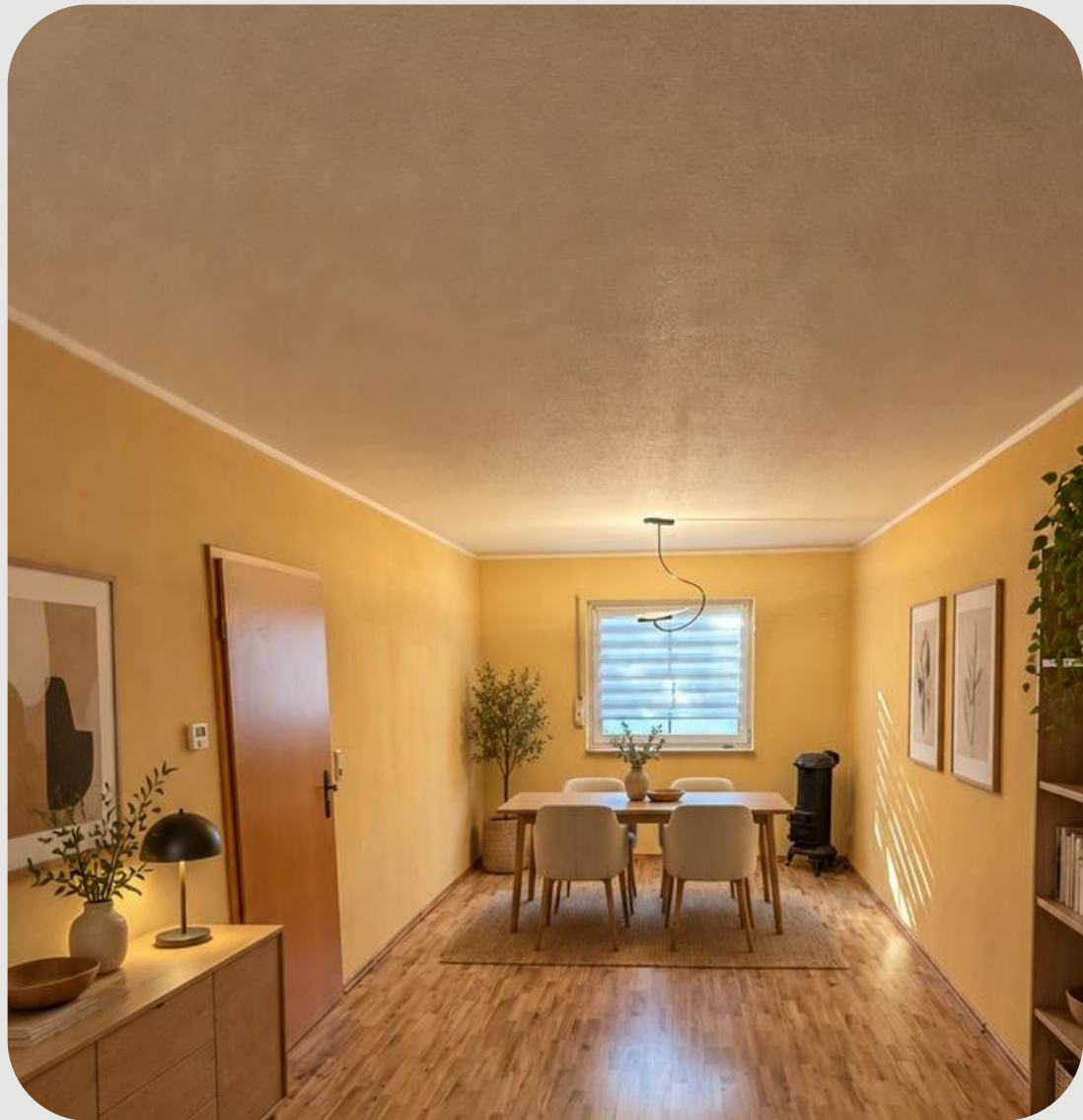
Schon der großzügige Eingangsbereich bietet viel Platz für Garderobe und Stauraum.

Das **helle, geräumige Wohnzimmer** bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fenster eröffnen den wunderschönen Blick auf Terrasse und Garten und sorgen für viel Tageslicht. Ob gemütliche Stunden auf dem Sofa, gemeinsames Essen oder gesellige Abende – hier findet das Familienleben seinen Platz. Der **Kamin** sorgt dabei besonders an kühleren Tagen für eine **warme und behagliche Atmosphäre**.

Von Wohnzimmer und Küche gelangt man direkt auf die **überdachte Terrasse** und in den Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche mit Fliesenboden, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen großzügigen **Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum**.

Ein Erdgeschoss, das Großzügigkeit, Licht und Gemütlichkeit verbindet und sofort das Gefühl vermittelt, zuhause zu sein.

ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für individuelle Rückzugsorte und erholsame Stunden.

Besonders schön ist das Schlafzimmer mit **Dachfenster und Blick in den Garten**, das eine angenehme Verbindung zur grünen Umgebung schafft. Ein weiteres Schlafzimmer verfügt über einen **praktischen Einbauschränk**, der den vorhandenen Platz optimal nutzt.

Das **Badezimmer mit Eck-Whirlpool** lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen.

Zusätzlich besteht vom Obergeschoss aus weiterhin **Zugang zum Dachboden**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Obergeschoss, das Privatsphäre, praktischen Komfort und kleine Wohlfühlmomente miteinander verbindet.



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLER

Viel Stauraum und Platz für Hobbys

Der **vollständig ausgebaute Keller** bietet viel zusätzlichen Platz und zahlreiche Möglichkeiten, die Wohnbereiche optimal zu ergänzen. Drei separate Kellerräume schaffen ausreichend **Stauraum** für alles, was im Alltag nicht ständig griffbereit sein muss.

Im **Heizraum** ist zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein weiterer Raum eignet sich ideal als **Werk- oder Handwerkerraum** und bietet damit einen praktischen Bereich für Hobby, Reparaturen und handwerkliche Arbeiten.

Das besondere Highlight ist der **ca. 23 m² große Kellerraum**. Durch den bereits an der Decke vorhandenen **Absorber-Schaumstoff** eignet er sich hervorragend als **Probenraum, Musikzimmer oder Heimkino** – und eröffnet damit Möglichkeiten, die weit über klassischen Kellerraum hinausgehen.

Ein Keller, der nicht nur Stauraum schafft, sondern zusätzlichen Raum für Hobbys, Kreativität und besondere Momente bietet.



KELLER



GARTEN

Ruhe & Entspannung



Der liebevoll angelegte **Garten** bietet viel Ruhe und Privatsphäre. Die gewachsene Bepflanzung sorgt für **angenehmen Sichtschutz** und schafft einen geschützten Ort zum Entspannen.

Die **vollständig überdachte Terrasse** lädt bei nahezu jedem Wetter zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. An warmen Sommertagen sorgt der **Pool (ca. 6 x 3 m)** für eine **willkommene Abkühlung** und macht den Garten zum persönlichen Sommerparadies.

Ein **Gartenhäuschen** bietet praktischen Stauraum, während die vorhandene **Brunnenpumpe** eine unkomplizierte Bewässerung des Gartens ermöglicht.

Auch für Fahrzeuge ist gesorgt: Die **Garage mit direktem Zugang zum Garten** bietet Platz für ein Auto, weitere Fahrzeuge finden Schutz unter dem **angrenzenden Carport**.

Ein geschützter Garten mit viel Privatsphäre, einer gemütlichen Terrasse und Pool – ein Ort, an dem sich das Leben draußen einfach genießen lässt.

GARTEN



GARTEN



Eine Umgebung wie gemacht für Familien



Magdeburg-Ottersleben zählt zu den beliebten und grünen Stadtteilen und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Trotz der angenehmen Lage gelangen Sie dank der guten Verkehrsanbindung schnell und unkompliziert in das Stadtzentrum.

Verschiedene **Einkaufsmöglichkeiten** sind bequem fußläufig erreichbar. Auch **Schulen und Spielplätze in der näheren Umgebung** schaffen ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Ein Ort, der Ruhe und Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur verbindet – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.



Energiedaten:



ART DES
ENERGIEAUSWEISES:

ENERGIEVERBRAUCHS-
AUSWEIS

ENDENERGIEVERBRAUCH:

97,65 KWH/(M²·A)

WESENTLICHER
ENERGIETRÄGER:

ERDGAS

BAUJAHR:

1998

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:

C

Für interessierte Käufer stehen **weitere Unterlagen und Informationen gerne zur Verfügung**. Die entsprechenden Dokumente und Angaben können bei der Besichtigung eingesehen bzw. auf Anfrage auch für die weitere Prüfung durch **Interessenten oder deren finanzierende Bank** bereitgestellt werden.

Dazu gehören insbesondere der **Energieausweis**, die **Wohnflächenberechnung, Grundrisse und Bauunterlagen** sowie eine Übersicht der **laufenden Betriebs- und Nebenkosten**.

So erhalten Sie auf Wunsch einen umfassenden Überblick über die Immobilie und können alle wichtigen Details in Ruhe prüfen.

Transparenz und eine sorgfältige Vorbereitung sind mir wichtig – sprechen Sie mich bei Fragen oder weiterem Unterlagenbedarf gerne an.

INTERESSE GEWECKT?

Wenn Sie sich von diesem besonderen Zuhause angesprochen fühlen, freuen wir uns, **von Ihnen zu hören**. Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie uns eine E-Mail – **Besichtigungstermine vereinbaren wir individuell und ganz nach Absprache**.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich zu zeigen und Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich vor Ort selbst von seinem besonderen Charme zu überzeugen.

Vielleicht ist dies genau der Ort, an dem Ihr nächstes Zuhause beginnt.



MARKO SPENGLER

MOBIL: 0152 / 347 425 68



MARKO.SPENGLER@OUTLOOK.DE

Alle Angaben, insbesondere Flächenmaße, Grundrisse und technische Daten, wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Bei den genannten Flächenangaben handelt es sich teilweise um Circa-Angaben. Die beigegefügtten Pläne und Skizzen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgetreu.

Kaufinteressenten werden gebeten, alle für die Kaufentscheidung relevanten Maße und Angaben im Rahmen der Besichtigung selbst zu überprüfen.

Das Haus wird unmöbliert verkauft. Sämtliche auf den Bildern dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Verkaufs.