

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Magdeburg

### Stadtvilla in gehobener Wohnlage in Magdeburg



Objekt-Nr. OM-310111

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **840.000 €**

39112 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	761,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die, mit einer Fläche von ca. 330 qm, voll unterkellerte Stadtvilla wurde vor 1949 in massiver Bauweise errichtet. Ab dem Jahr 1992 wurde das Objekt kernsaniert. Ursprünglich wurde das Objekt als Ingenieur-Büro genutzt. Es fanden umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen statt. Doppelt verglaste Fenster, Türen, Fußböden, Dach und Fassade wurden erneuert. Der Keller hat vergitterte Fenster, die Böden sind gefliest und es sind insgesamt neun Kellerräume vorhanden. Ein Bad mit Dusche ist ebenfalls enthalten. Die Gasheizungsanlage wurde im Jahr 2018 neu eingebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich vier Wohnräume, Diele, Bad mit Fußbodenheizung, Dusche und Wanne. Einbauküche mit Austritt zur verglasten Terrasse. Das EG hat eine Wohnfläche von ca. 125 qm.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich vier Wohnräume, drei davon mit Balkon. Über die Diele gelangt man in die Zimmer und in die Einbauküche und das Bad mit Dusche, Wanne und Fußbodenheizung. Das OG hat ebenfalls eine Wohnfläche von 125 qm. Rollläden sind vorhanden und elektrisch zu bedienen.

Wieder über das Treppenhaus gelangt man in die Dachgeschosswohnung. Von der Diele aus erreichbar sind drei Wohnräume, eins mit Klimagerät sowie Einbauküche, Bad mit Dusche und Wanne. Wohnfläche ca. 70 qm. Sämtliche Fenster des Hauses haben Rollläden, einige elektrisch. Die Hausanschlüsse wie Gas, Wasser, Strom und Elektro sind auf dem neusten Stand. Telefonanschluss und Internet vorhanden.

Die drei Wohneinheiten haben jeweils einen separaten Eingang. Vor dem Haus befinden sich vier Stellplätze und eine Garage 3 x 6m mit Durchgang zum Garten.

Der Garten ist eingezäunt, von der Straße durch eine verschließbare Tür zu erreichen. Im Garten ist eine Zisterne 4000 Liter, ein Brunnen 12 m tief, eine überdachte Terrasse mit Sitzgelegenheit. Das Highlight ist der Pool mit einer Größe von 3,5 m x 6 m. Der Pool kann durch ein Schiebedach verschlossen werden. Die Pooltechnik mit automatischer Anlage befindet sich im Keller. Durch eine massive Ausgangstür kann man den Garten betreten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die vollunterkellerte Stadtvilla liegt unmittelbar in der Nähe der Uniklinik. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Arzt, Schule, Kita, Apotheke, Restaurant sind fußläufig zu erreichen. Die Straßenbahnhaltestellen zur City und nach allen Richtungen von Magdeburg sind ca. 3 min. entfernt. Magdeburger Ring und Autobahn sind ebenfalls in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Diele Erdgeschoss

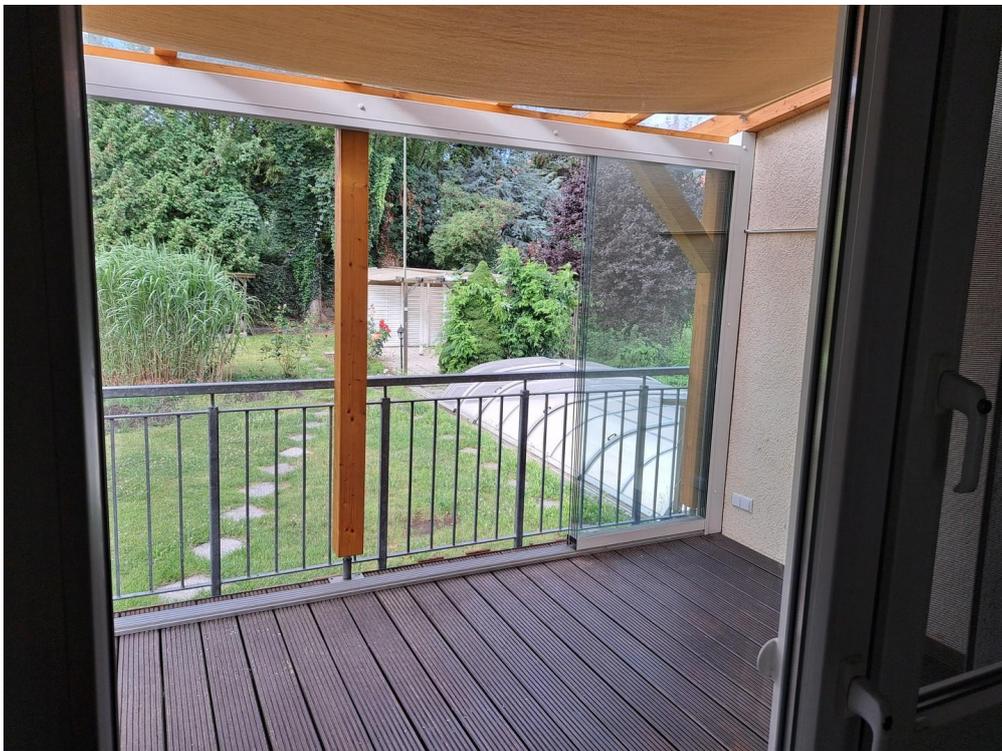


Bad mit Dusche und Wanne EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



verglaste Terrasse EG

# Exposé - Galerie

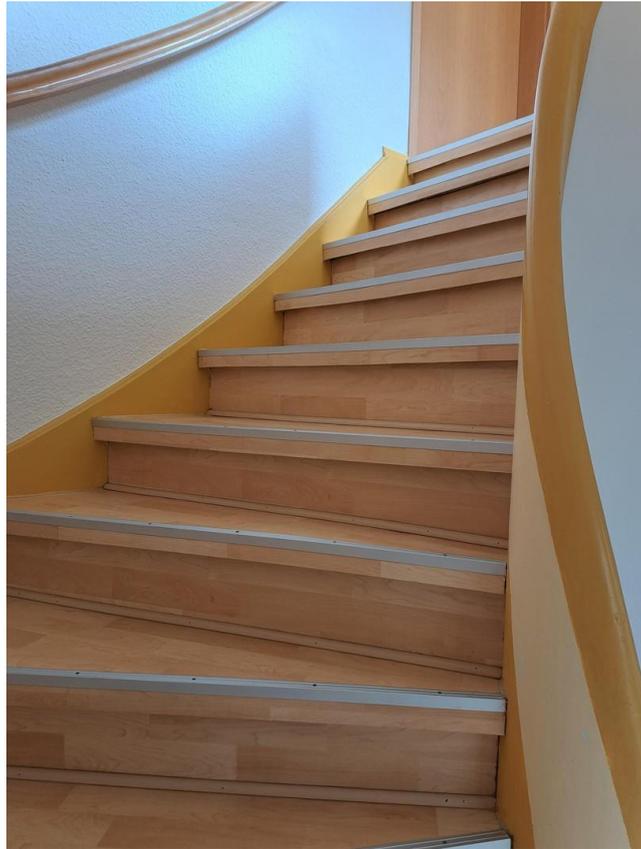


Kinderzimmer EG



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus zu den OG's



Diele OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



1. Balkon OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



2. Balkon OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



3. Balkon OG

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon zum Pool



Einbauküche OG



Einbauküche OG

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Wanne OG



Diele Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Dachgeschoss



Klimaanlage im DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 im DG



Zimmer 3 im DG

# Exposé - Galerie



Einbauküche DG



Bad mit Wanne und Dusche im DG

# Exposé - Galerie



Gasheizung



Warmwasserbereitung

# Exposé - Galerie



Gästebad Keller

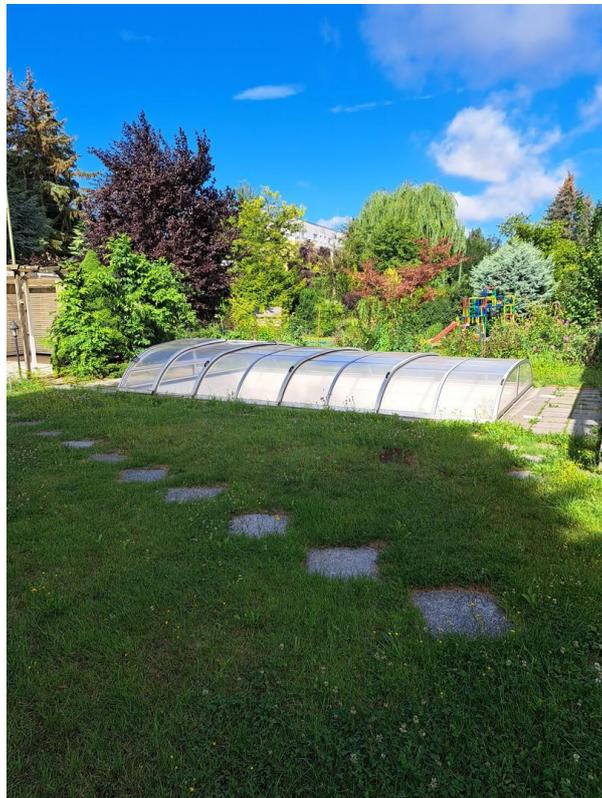


Regalraum Keller

# Exposé - Galerie



Pool-Technik im Keller



Pool mit Überdachung

# Exposé - Galerie

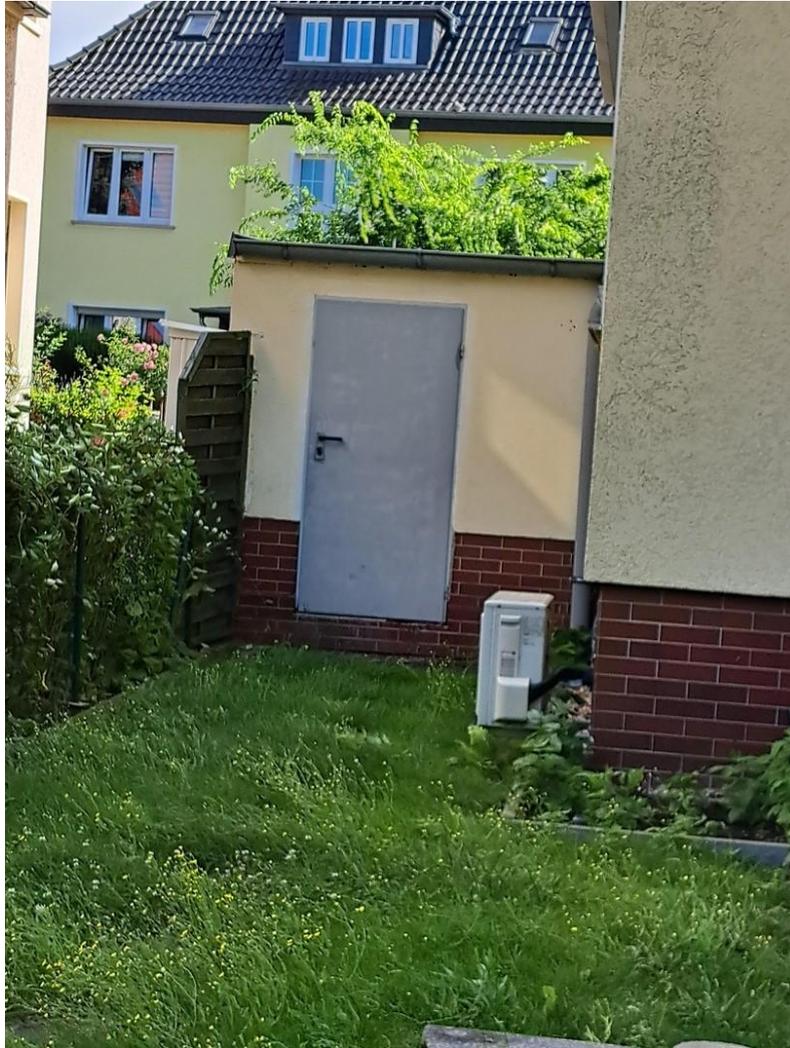


überdachter Sitzplatz Garten



Gegenstromanlage Pool

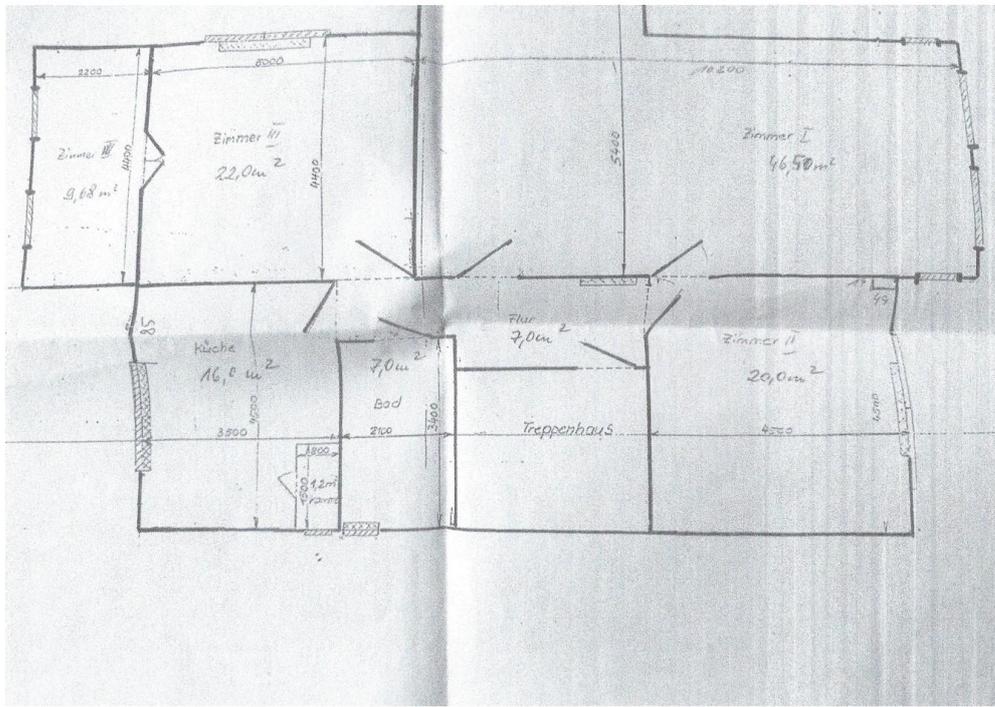
# Exposé - Galerie



Gartenzugang zur Garage

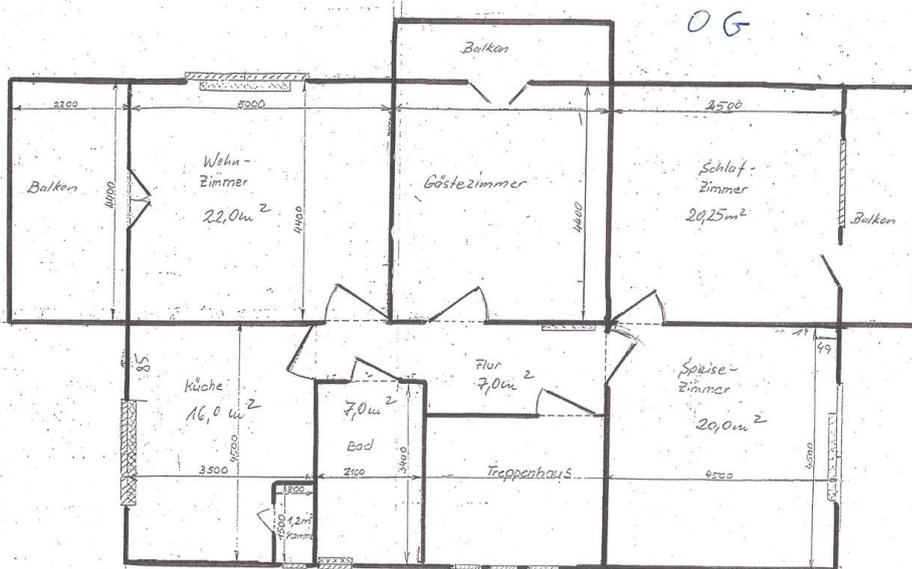
# Exposé - Grundrisse

EG



Grundriss EG

OG



Grundriss OG