

# Exposé

## Einfamilienhaus in Barleben

**Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ruhiger Lage in Barleben**



Objekt-Nr. OM-315886

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

39179 Barleben  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	518,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtet wurde. Es bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und einem 2019 modernisierten Duschbad zwei weitere Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum mit Seitenausgang und eine geräumige Diele. Der angebaute Wintergarten ist von Küche und Wohnzimmer aus zu erreichen und kann durch elektrische Vertikalverschattung und Markise verschattet werden. Durch große Schiebetüren gelangt man in den Garten. Das in Trockenbauweise ausgebaute Obergeschoss bietet drei Zimmer, Diele und ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne. Der als Lagerfläche ausgebaute Spitzboden ist über eine Klapptreppe zu erreichen. Der beheizbare Vollkeller ist wohnlich angehoben und verfügt neben Diele und Hausanschlussraum über drei Räume. Über eine Außentreppe ist ein direkter Zugang zum Doppelcarport gegeben.

Das Haus ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwerttherme aus dem Baujahr 2001. Alle Außenwände, die komplette Dachfläche, sowie die oberste Geschosdecke sind gedämmt.

Der Garten ist sehr gepflegt angelegt und verfügt neben einem Koi-Teich auch über einen Brunnen, ein automatisches Bewässerungssystem, ein Gewächshaus und zwei Schuppen. An die Terasse anschließend befinden sich ein Grill und ein Steinofen.

## Ausstattung

- Einbauküche
- Wintergarten mit Vertikalverschattung und Markise
- Alle Fenster im EG abschließbar und mit automatischen Rolläden
- Brunnen
- Automatische Bewässerung (2021)
- Elektrische Toreinfahrt mit Funkfernbedienung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das hier angebotene Haus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage in Barleben bei Magdeburg. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Schulen aller Jahrgangsstufen befinden sich in kurzer, größtenteils fußläufiger Entfernung. Gleichzeitig bietet die Lage in einer Seitenstraße, mit homogener Bebauung, ein sehr gutes Umfeld auch für Familien. Magdeburg mit allen Möglichkeiten einer Großstadt ist in wenigen Minuten mit Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



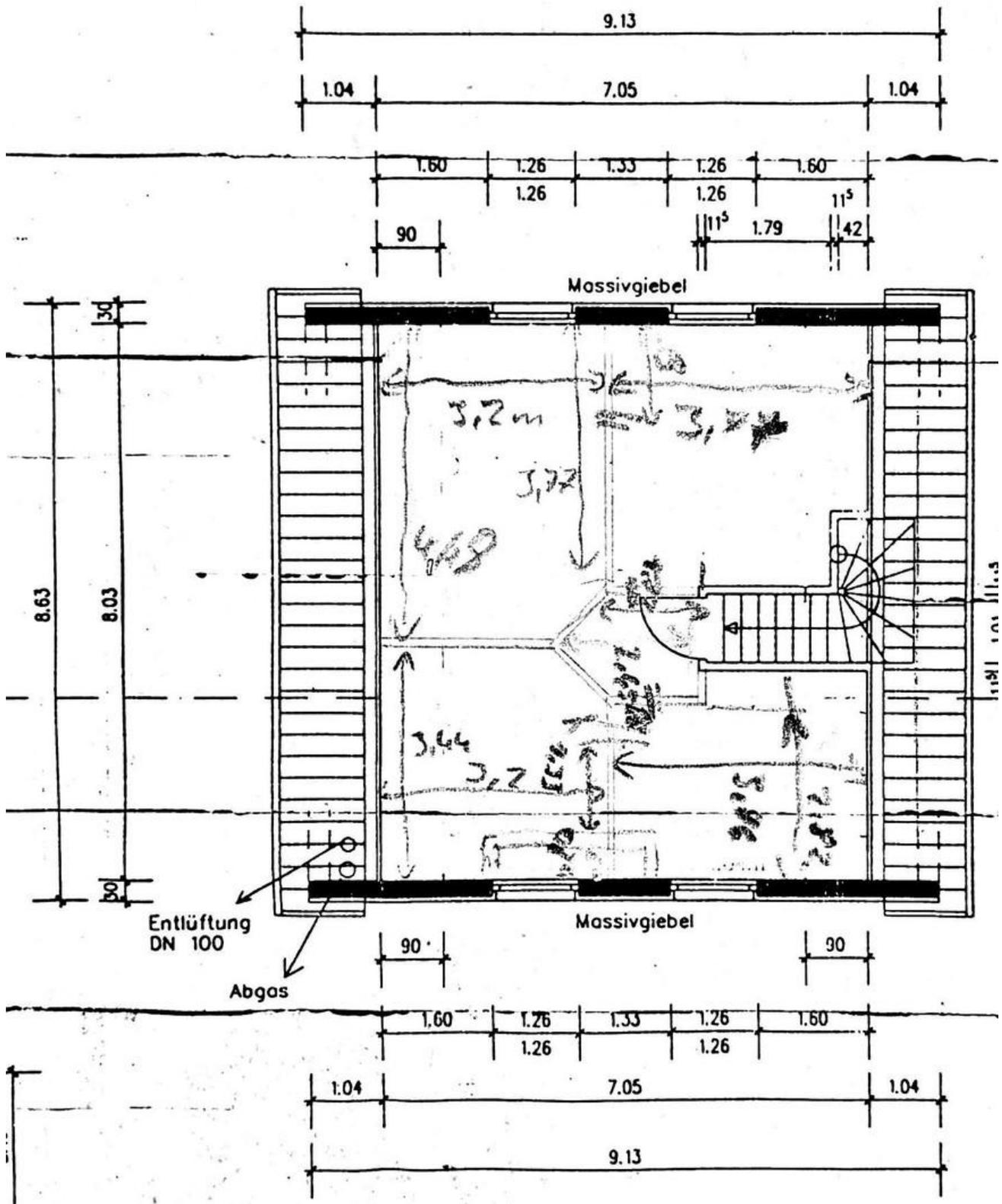
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

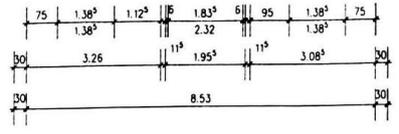
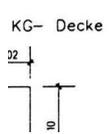
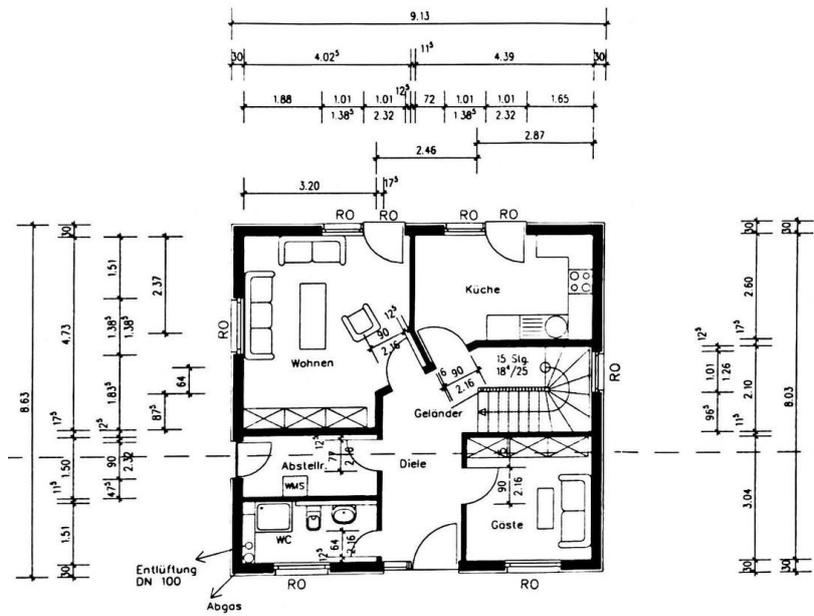


# Exposé - Grundrisse



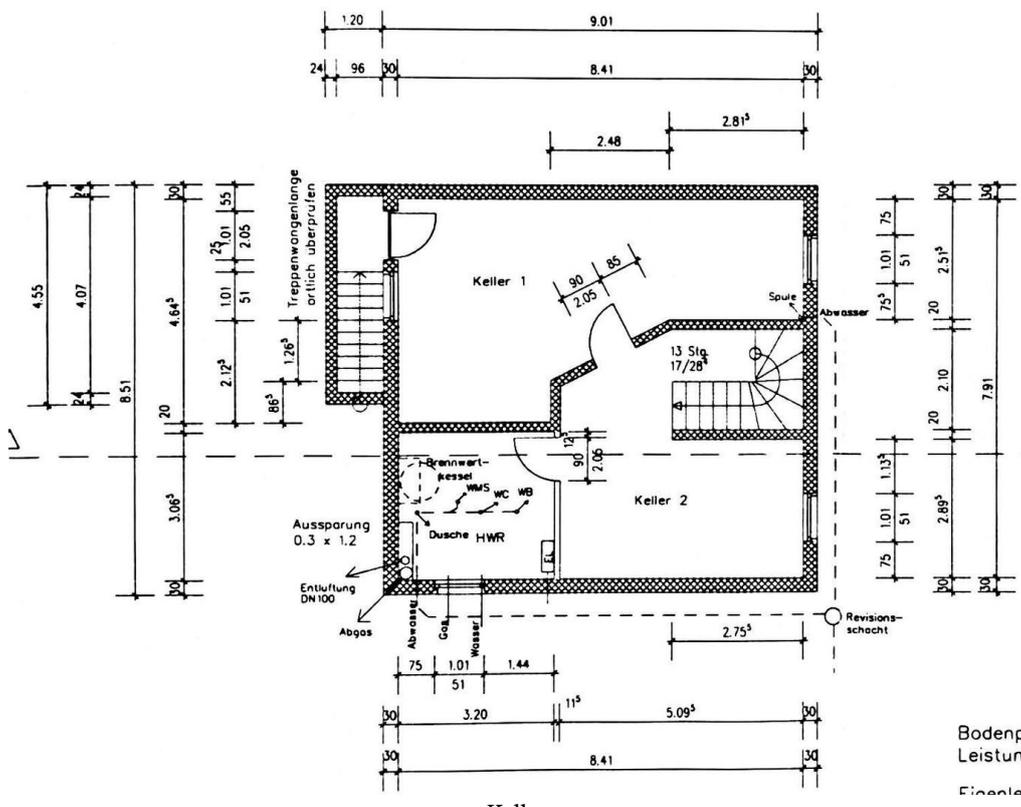
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



LEGE  
 WC: WC  
 WWS: WWS  
 Dusch: Dusch  
 ERDARBEITEN

Erdgeschoss



Bodenp  
 Leistun  
 Einbaui

Keller