

Exposé

Einfamilienhaus in Magdeburg

Einfamilienhaus MD - Cracau



Objekt-Nr. **OM-317991**

Einfamilienhaus

Verkauf: **677.000 €**

39114 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	699,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	175,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Wir verkaufen ein im Jahr 10/2018 erbautes Einfamilienhaus im Winkelbungalowstil.

Die ebenerdige Massivbau-Architektur und die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein helles und offenes Wohngefühl. Das Haus bietet eine Fläche von etwa ca. 160 m² plus ein Arbeitszimmer im Dachbereich mit ca. 15 m², die sich wie folgt aufteilen:

Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine Außentür zum Bereich der PKW-Stellplätze - ein Wohnzimmer mit einer offenen Küche sowie einem Vorratsraum, der Blick ist zum Garten ausgerichtet und durch die großzügigen Schiebetüren gelangt man zur Terrasse - ein Schlafzimmer mit integriertem Ankleideraum - zwei Kinderzimmer (gleich groß) - ein kleineres Arbeitszimmer** im unteren Bereich und ein weiteres im Dachbereich - die Bäder sind großzügig aufgeteilt: das große Bad hat eine ebenerdige, große Dusche, eine große Doppelbadewanne, ein WC, ein Waschbecken und eine Luxushandtuchheizung; das Gäste-WC verfügt ebenfalls über eine großzügige Dusche. Das Einfamilienhaus begehen sie über einen sehr geräumigen Eingangsbereich, in dem ausreichend Platz für eine Garderobe und kleine Schränke ist. Stellmöglichkeiten gibt es auch in dem weiterführenden Flur.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, idyllischen, hinteren Lage auf einem ca. 699 m² großen Eigentumsgrundstück. Die Außenanlage ist liebevoll gestaltet und bieten wie die überdachte Terrasse mit integrierter Beleuchtung viele Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Erholung. Das Grundstück ist rund herum eingefriedet. Durch das elektrische Tor gelangen Sie mit dem Auto auf das Grundstück, welches Stellplätze für ca. drei Pkws bietet.

Ausstattung

Zusätzliche kostenintensive Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses:

im Außenbereich:

1. glasierte Tonziegel (Spacegrau) auf dem Dach sowie ein Dachfenster
2. auf dem Dach ist eine TV-Satellitenanlage installiert und eine Solaranlage (n.n.A.)
3. frostfreier Außen-Wasserhahn
4. großzügiges Gartenhaus mit Fenster und zwei Türen sowie Elektroanschluss
5. Naturstein-Fensterbänke bei allen Fenstern am Haus
6. Außen-Rollläden aus Alu in anthrazit mit Sicherheitsvorkehrung zum nicht Hochschieben
7. Fenster umlaufend mit Pilzzapfen (Sicherheitsschließstück) in anthrazit mit Sicherheitsverriegelung
8. Gartenzaun in anthrazit, rundum mit Sichtschutz und elektrischem Tor mit Funkbedienung
9. Dachkasten um das Haus sowie Eingang und Terrasse mit eingebauter Beleuchtung
10. Terrasse aus hochwertigen Platten und mit Außensteckdosen (Dreier)
11. liebevolle Bepflanzung: Bäume, Sträucher und Rasen
12. Mülltonnensichtschutz (geschlossen)
13. Zufahrt, Stellplätze sowie Gehweg sind gepflastert; großer Briefkasten an der Zufahrt
14. Regenwasser vom Haus wird in einem Gartenüberlauf (ca. 3 m³) eingeleitet und versickert

im Innenbereich:

1. erhöhte Raumhöhe auf ca. 2,95 m für ein besseres Raumgefühl
2. überdimensional viele Steck- und Lan-Dosen sowie Sat-TV in allen Zimmern
3. Internet wird über Glasfaser angeboten
4. Gas-Fußbodenheizung mit 15 Kreisen und Warmwasserversorgung mit Zirkulation
5. Sicherheitsglas im großen Bad - zusätzlicher Schutz gegen Einbruch (hinter gelegenes Fenster)
6. Naturstein-Fensterbänke
7. Zusatz Be- und Endlüftung im großen Bad und Hauswirtschaftsraum
8. Wasseranschluss für Kühlschrank
9. Große Badewanne 1200 x 2000 cm für zwei Personen, Dusche im Bad und Gäste-WC
10. eingebauter Tresor
11. Zentral- und Einzelsteuerung der Rollläden
12. in vielen Bereichen sind Deckeneinbauleuchten mit Bewegungssensoren verbaut
13. Raumpartreppe zum Dach und somit zum zweiten Arbeitszimmer
14. eine Vergrößerung** des WZ ist möglich und vorgesehen
15. alle Zimmer gehen vom Flur ab und verfügen über Fenster und Rauchmelder
16. Fußböden sind teilweise mit Laminat, Vinyl, Auslegware sowie Fliesen verlegt
17. Geschossdecken sind für bessere Wärmeisolierung mit Spanplatten verstärkt

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf eines Einfamilienhauses in Magdeburg - Cracau

Unser Einfamilienhaus im Bungalowstil in Magdeburg Cracau steht zum Verkauf:

Kaufpreis VB 677.000,00 € ohne Einbauküche und Einbaumöbel

Das Haus wurde 10/2018 neu erbaut und es ist zurzeit noch bewohnt.

Das Eigentumsgrundstück hat eine Größe von 699 m².

Massivhaus ca. 164 m² + ca. 15 m² im Dachbereich – Gesamtfläche: 175 m²

Das Haus inkl. aller Hausanschlüsse sowie die Außenanlagen sind komplett fertig.

Das Haus ist nicht Bank gebunden.

Es handelt sich nicht um einen Notverkauf und wir bitten nur ernst gemeinte Anfragen zu stellen.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



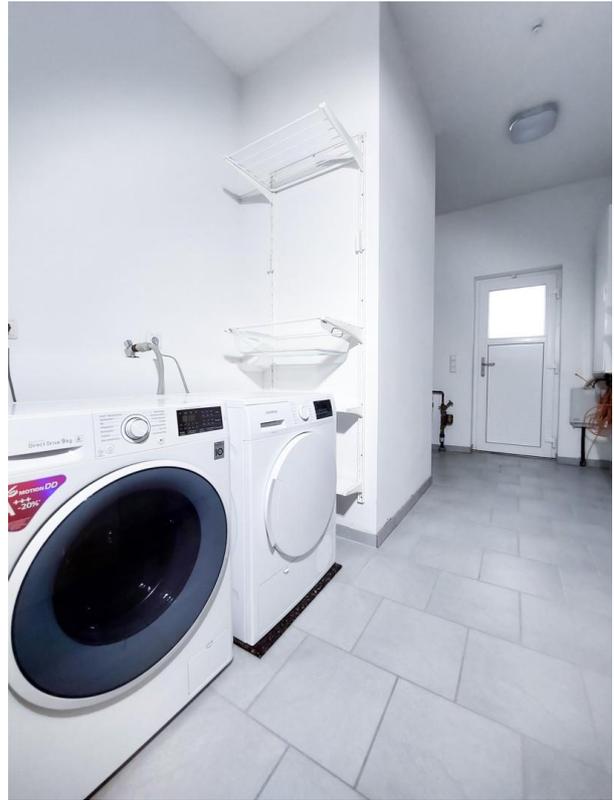
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

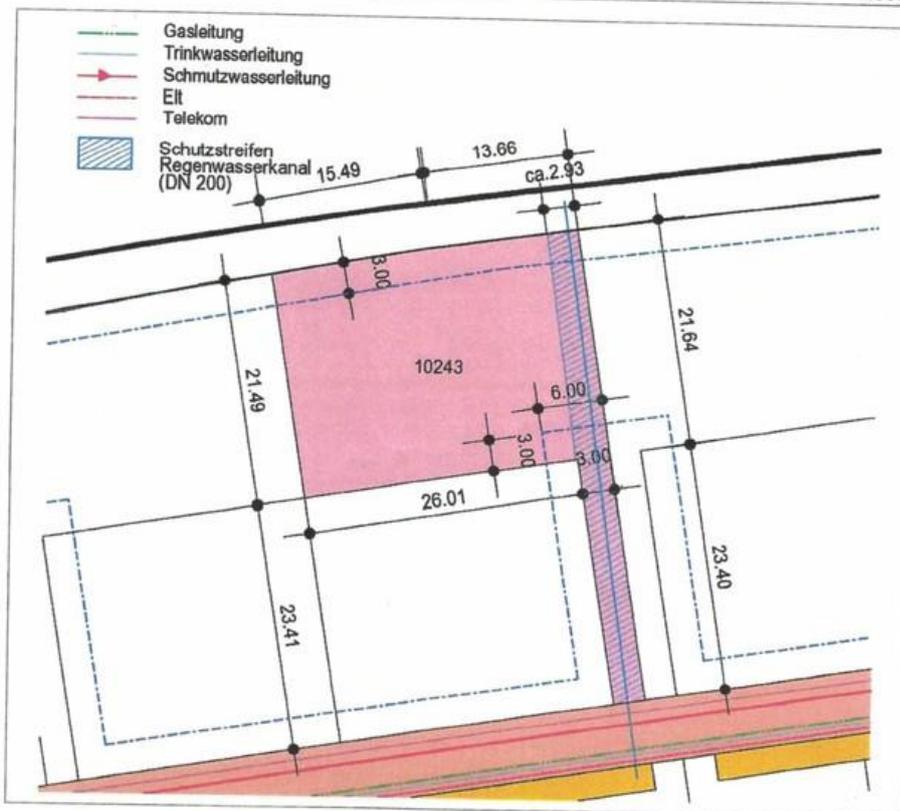
EIN GUTER GRUND ZUM BAUEN



www.mein-bauland.com

Grundstücksausweis

Gemeinde, Ortsteil	39114 Magdeburg, Prester
Plangebiet	Baugebiet „Neuprester-Klusdamm“
B-Plan-Nr.	268-5
Parzelle	15
Flurstück/e	10243
Gesamtgröße	699m ²
Maßstab	1:500



Für die Richtigkeit der Angaben und Maße, sowie die Lage und Verfügbarkeit der Medien übernehmen wir keine Gewähr.

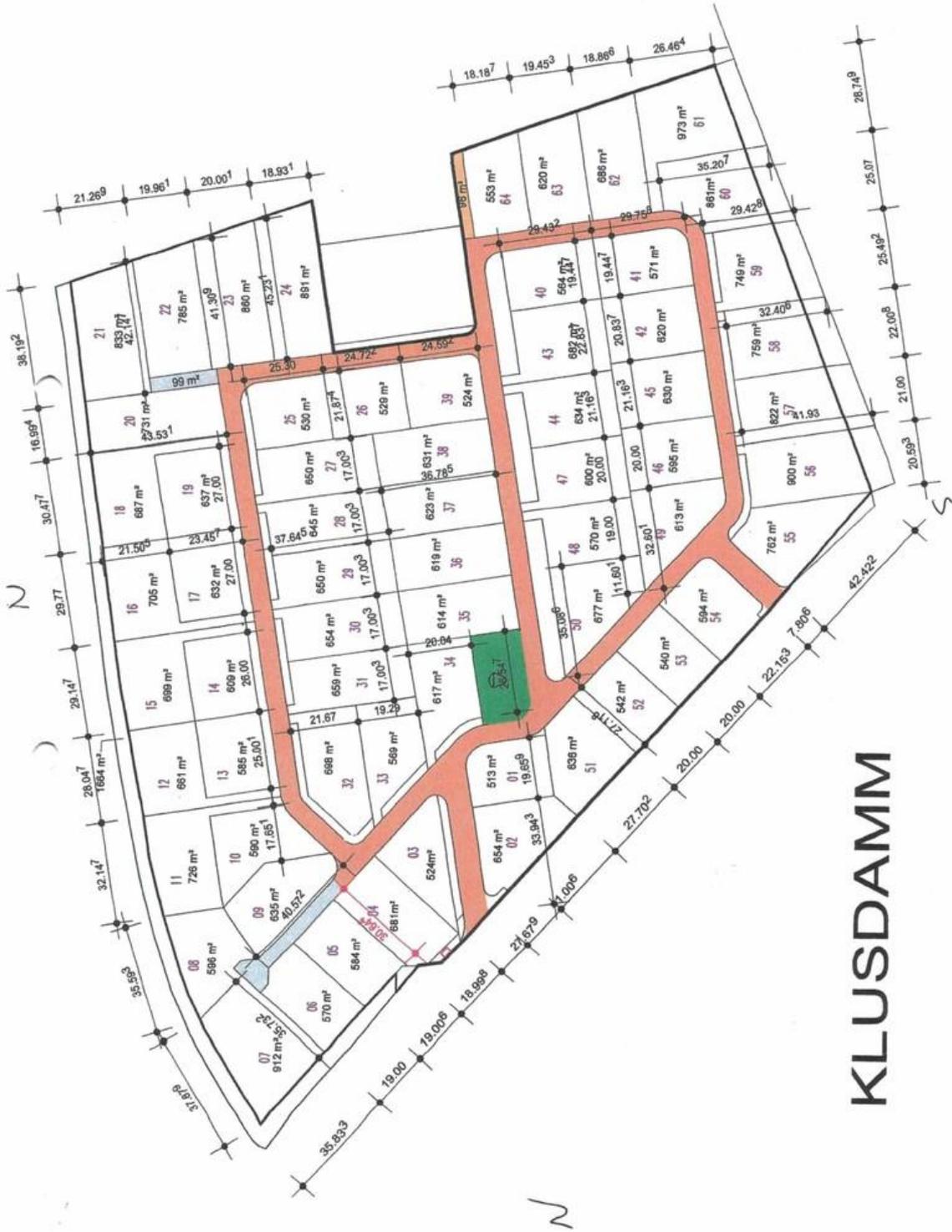
Der Grundstücksausweis ist eine Planungshilfe für die Vorplanung einer Bebauung. Er ist nicht als Lageplan für die Beantragung von Baugenehmigungen nach §§ 31 bis 35 BauO LSA oder die Einreichung von Bauanzeigen nach § 61 BauO LSA geeignet und darf dafür nicht verwendet werden.

Einen amtlichen Lageplan für die Detailplanungen bzw. Bauanträge und Bauanzeigen erhalten Sie beim **ÖbVI Dipl. Ing. (FH) Dietwalt Hartmann, Magdeburg**, oder dem **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), Magdeburg**.

Sitz: Brase, Fischer, Schrotzke & Weichelt Bauland-GbR, 39104 Magdeburg, Jahning 28
Geschäftsinhaber: Claudio Brase, Dipl.-Ing. Peter Fischer, Dipl.-Ing. Olaf Schrotzke, Sandra Weichelt
Kontakt: Tel. 0391 - 5628085 | Fax: 0391 - 5628083 | eMail: info@mein-bauland.com
Aufsichtsbehörde: Ordnungs- und Gewerbeamt Magdeburg | Finanzamt: St-Nr. 102/174/58205
Bankverbindung: Volksbank Magdeburg, BLZ 61093274, Kto-Nr. 1448382, BIC: GENODEF1MD1, IBAN: DE18 6109 3274 0001 4483 82

1

Exposé - Grundrisse



KLUSDAMM

Exposé - Grundrisse

