

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Stendal

### HELLE, MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN BESTLAGE VON STENDAL



Objekt-Nr. OM-318634

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **385.900 €**

Ansprechpartner:  
Per- Erik Lange

Fichtestraße 11  
39576 Stendal  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich inmitten einer Doppelhaussiedlung im sehr begehrten Villenviertel der Stadt Stendal. Es wurde im Jahr 1935 erbaut und verfügt über eine separate auf dem Grundstück befindliche Garage sowie Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Sie wurde umfassend und hochwertig renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Das Badezimmer sowie Gäste- WC wurden vollständig saniert. Im gesamten Haus wurden neue Böden verlegt und die Wände und Türen erneuert. Der Parkettboden zieht sich durch große Teile des gesamten Hauses, was höchste Ansprüche an modernes Design erfüllt.

Beheizt wird das Haus über eine effiziente Gas-Zentralheizung. Eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz wurde durch Dämmung der Außenwände (WDVS) sowie des Dachgeschosses erreicht.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2019 erneuert und 2024 wurden z.T. neue, dreifach verglaste Fenster/ Türen eingebaut – ideal für Wärme- und Schalldämmung. Die Elektrik wurde 2024 ebenfalls erneuert.

Die großzügige Terrasse bietet einen idyllischen Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden ein. Die ruhige Lage sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Liebhaber modernen Designs.

## Ausstattung

Die ausgestellten Kunstwerke wurden von LM- Art zur Verfügung gestellt.

[www.lm-art.net](http://www.lm-art.net)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Lange Immoprojekt GmbH

Hof Eichenweg 14

39576 Stendal

## Lage

Das Haus liegt zentral in Stendal, in einem ruhigen Wohngebiet (Villenviertel), das sehr gut an die wichtigsten Ziele in Stendal angebunden ist.

Sie erreichen den Bahnhof Stendal Stadtsee in einer Fahrzeit von etwa 3 Minuten mit dem Fahrrad oder 12 min Fußweg. Damit ist die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr schnell und unkompliziert.

Zur Hochschule Stendal beträgt die Distanz einen Kilometer. Mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 4 Minuten auf dem Campus. Diese Nähe zur Hochschule könnte besonders für wissenschaftliches Personal oder Hochschulmitarbeiter von Vorteil sein.

In direkter Umgebung gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich 210 Meter entfernt und ist fußläufig in ca. 3 Minuten zu erreichen. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 1 Minute. Weitere Geschäfte und Versorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Stendaler Altstadt, die mit ihren historischen Gebäuden und Freizeitmöglichkeiten als kulturelles Zentrum der Stadt gilt, liegt 1,2 Kilometer entfernt. Diese Strecke können Sie mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten zurücklegen.

Für die medizinische Versorgung ist das Krankenhaus 750 Meter entfernt, was einer Fahrzeit von etwa 2-3 Minuten mit dem Fahrrad entspricht. In der Umgebung finden Sie außerdem mehrere Arztpraxen und Apotheken, die ebenfalls gut erreichbar sind.

Pendler und Reisende profitieren von der schnellen Autobahnanbindung. Die Auffahrt zur künftigen A 14 Abfahrt Stendal- Nord A3 liegt nur 5 Autominuten entfernt, sodass Sie zügig in Richtung Magdeburg aufbrechen können.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünflächen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Spaziergänge zu machen oder sich in ruhiger Umgebung zu entspannen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage des Hauses durch eine exzellente Erreichbarkeit wichtiger Ziele sowie eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und ruhiger Wohnlage aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Office (DG)



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnen- Essen (EG)



Wohnen (EG)

# Exposé - Galerie



Esszimmer (EG)



Küche- Esszimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Beispielküche (EG)



Flur (EG)



Gäste- WC (EG)

# Exposé - Galerie



Straßenansicht Haus+ Garage



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten- Natursteinmauer



Bad+ Dusche (OG)

# Exposé - Galerie



Bad+ Wanne (OG)



Eltern (OG)

# Exposé - Galerie



Eltern (OG)

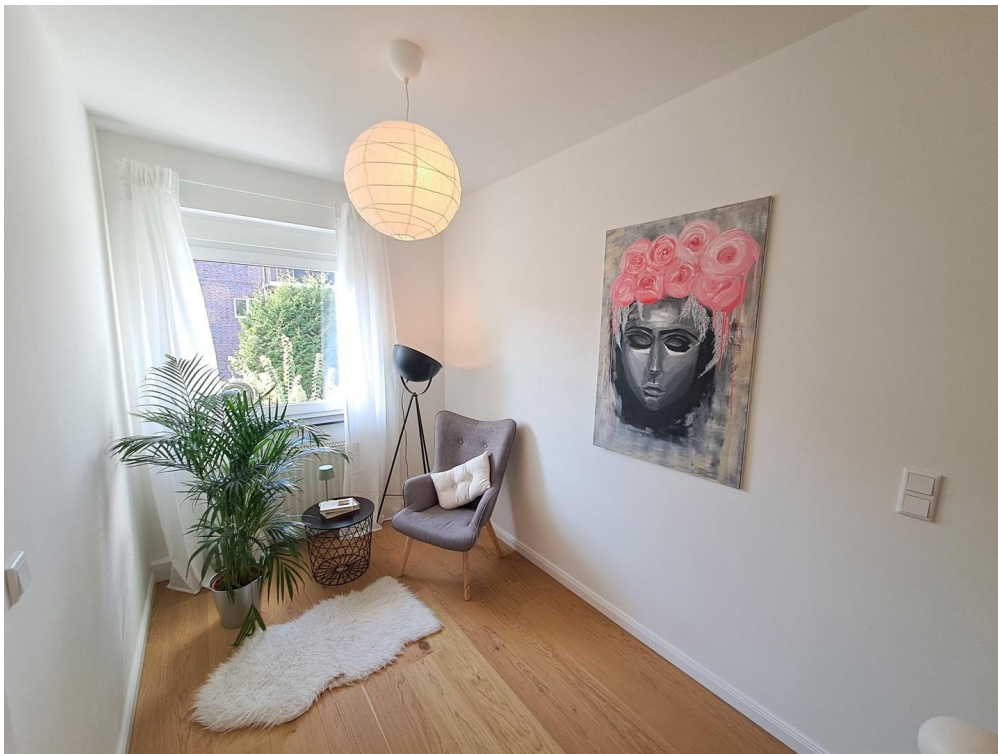


Eltern (OG)

# Exposé - Galerie



Flur (OG)



Flur (OG)

# Exposé - Galerie



Kind (OG)



Kind (OG)

# Exposé - Galerie



Kind (OG)

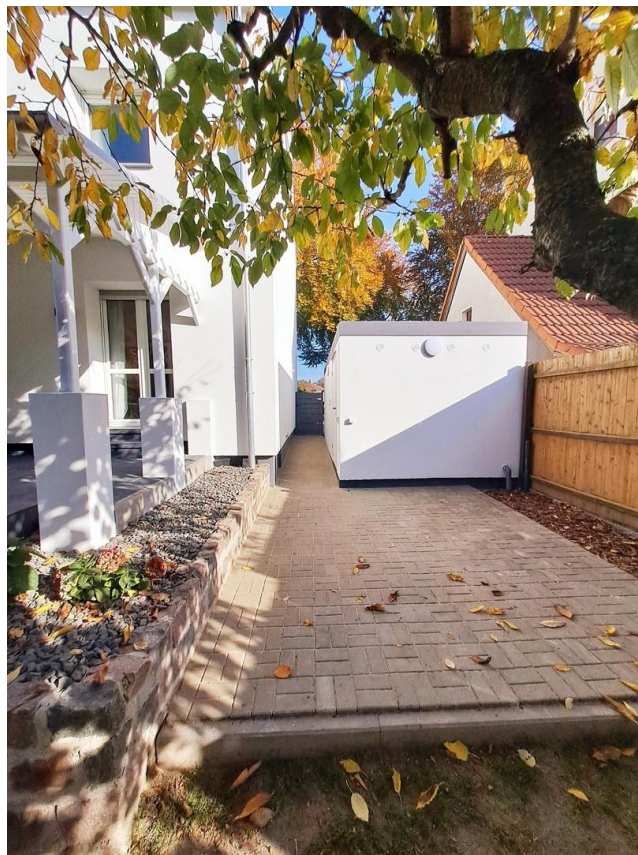


Straßenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Garten



Garage- Durchgang Straße

# Exposé - Galerie



Terrasse



Heizung (KG)



# Exposé - Galerie



Hobby 1 (KG)



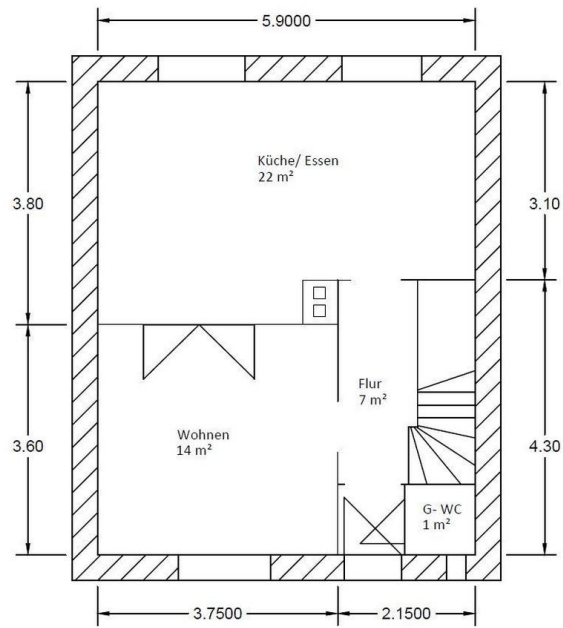
Waschraum (KG)

# Exposé - Galerie



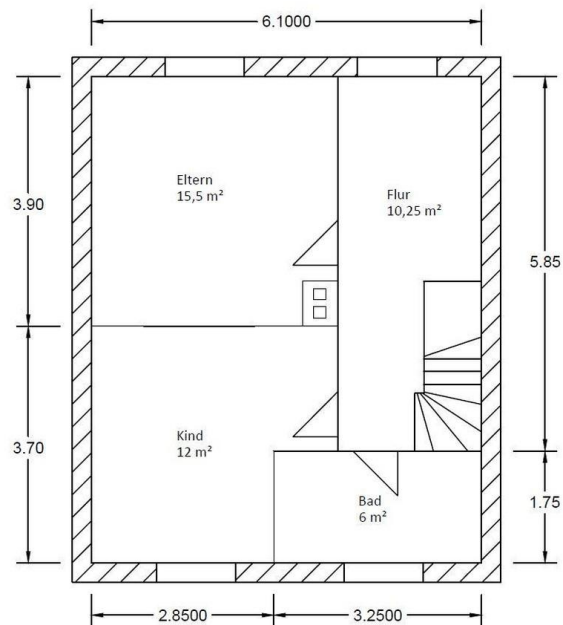
Aufgang (KG)

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

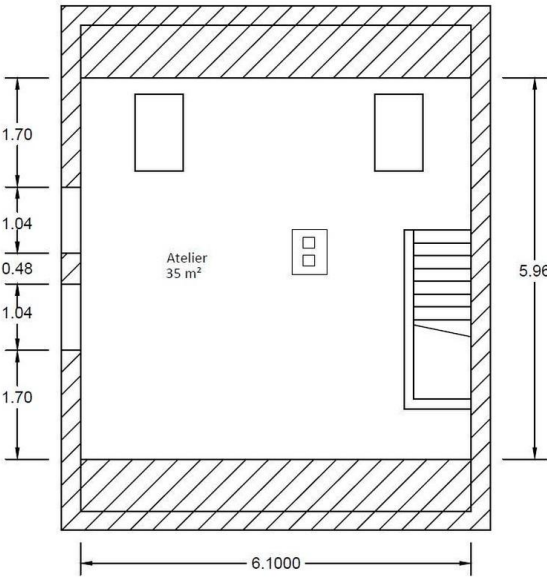
Erdgeschoss



Obergeschoss

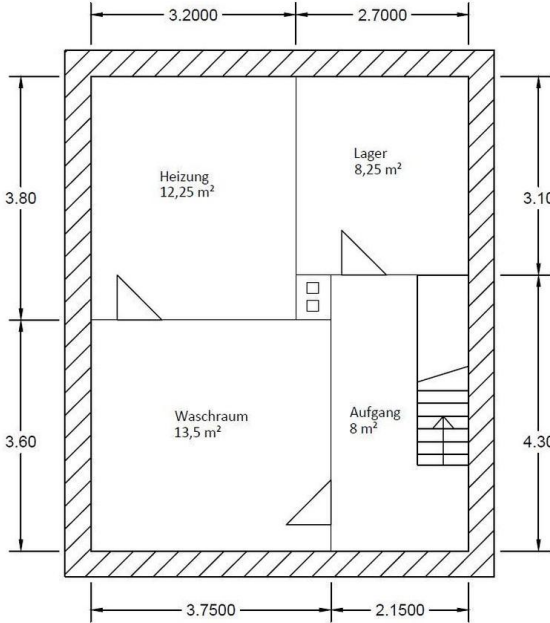
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss



Kellergeschoss

Kellergeschoss

# Exposé - Anhänge

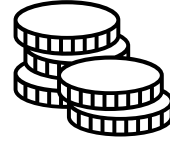
## 1. Exposé

*HELLE, MODERNE UND  
LICHTDURCHFLUTETE  
DOPPELHAUSHÄLFTE*





Fichtestr. 11  
39576 Stendal



385.900 €

#### Ausstattung:



125 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Erstbezug nach  
Renovierung



Bad mit Dusche  
und Wanne



70 m<sup>2</sup> Nutzfläche



295 m<sup>2</sup> Grundstück



Terrasse und Garten

### MODERN, ZENTRAL, EINMALIG: ERSTBEZUG IN HOCHWERTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE IN STENDALS BESTLAGE

Diese einzigartige 4,5- Zimmer Doppelhaushälfte vereint zeitgemäßen Komfort, stilvolles Design und stellt somit einen wahren Wohnraum für anspruchsvolle Eigennutzer dar. Die unschlagbare Lage ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit und einen urbanen Lebensstil. Gleichzeitig bietet das Haus eine sichere Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Rendite und langfristige Wertsteigerung setzen.





## DAS HAUS

Das Haus befindet sich inmitten einer Doppelhaussiedlung im sehr begehrten Villenviertel der Stadt Stendal. Das Haus wurde im Jahr 1935 erbaut und verfügt über eine separate auf dem Grundstück befindliche Garage sowie Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Sie wurde umfassend und hochwertig renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Das Badezimmer sowie Gäste- WC wurden vollständig saniert. Im gesamten Haus wurden neue Böden verlegt und die Wände und Türen erneuert. Der Parkettboden zieht sich durch große Teile des gesamten Hauses, was höchste Ansprüche an modernes Design erfüllt.

Beheizt wird das Haus über eine effiziente Gas-Zentralheizung. Eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz wurde durch Dämmung der Außenwände sowie des Dachgeschosses erreicht.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2019 erneuert und 2024 wurden z.T. neue, dreifach verglaste Fenster/ Türen eingebaut – ideal für Wärme- und Schalldämmung. Die Elektrik wurde 2024 ebenfalls erneuert.

Die großzügige Terrasse bietet einen idyllischen Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden ein. Die ruhige Lage sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Liebhaber modernen Designs.







## DAS WOHN- UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich vereint sich in einem offenen Raumkonzept, das -wenn gewünscht- modernes Wohnen auf höchstem Niveau bietet. Die Räume können jedoch auch durch eine helle Flügeltür voneinander getrennt werden.

Die großen Fenster und die Terrassentür lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Durch die Verschmelzung von Wohn- und Essbereich entsteht ein freier, flexibler Raum, der zum Mittelpunkt des Lebens wird. Hier können sie entspannt wohnen, essen und gemeinsam Zeit verbringen – alles in einem Raum, der durch seine Offenheit und Helligkeit überzeugt.

Der Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Raum nach draußen, wo sie den Blick ins Grüne genießen und die frische Luft in Ruhe auf sich wirken lassen können.

Die großen Fenster bieten eine wunderbare Aussicht und verbinden den Innenraum perfekt mit der Natur.

Dieser offene Bereich lässt sich ganz nach ihren Wünschen gestalten und bietet ausreichend Platz für Wohnkomfort und gemütliche Mahlzeiten in einem modernen, lichtdurchfluteten Ambiente.





## DIE KÜCHE

Diese Küche bietet ihnen die besten Voraussetzungen, um ihre Traumküche zu verwirklichen. Ein großes Fenster sorgt nicht nur für viel Tageslicht, sondern ermöglicht auch eine optimale Belüftung, sodass beim Kochen stets frische Luft hereinströmen kann.

Zahlreiche neu verlegte Steckdosen sind vorhanden, sodass sie ihre Küchengeräte flexibel und nach Bedarf anschließen können. Auch ein Anschluss für die Waschmaschine ist bereits integriert, die den Raum noch praktischer macht.

Diese Küche bietet ihnen die perfekte Grundlage, um sie nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Dank der optimalen Vorbereitungen können sie hier eine moderne, funktionale Küche schaffen, die ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird.







## DAS SCHLAFZIMMER

Das Elternschlafzimmer dieser Immobilie besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet eine wahre Wohlfühloase. Mit genügend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbelstücke lässt dieses Zimmer keine Wünsche offen.

Das Fenster lässt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zudem die Möglichkeit, eine gemütliche Lesecke oder einen kleinen Arbeitsplatz einzurichten.

Die ruhige Lage des Zimmers garantiert eine erholsame Nachtruhe, sodass sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und entspannen können.

Das geräumige Elternschlafzimmer ist der perfekte Ort, um neue Energie zu tanken und sich rundum wohlfühlen. Hier finden sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.





## DAS KINDERZIMMER

Dieses helle und liebevoll gestaltete Zimmer bietet einen idealen Rückzugsort für Kinder – ein Ort, an dem sie sich frei entfalten können.

Hier gibt es genügend Raum zum Spielen, lernen und träumen, während das natürliche Tageslicht durch das Fenster strömt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Es ist ein Raum, der Geborgenheit ausstrahlt und Kindern das Gefühl gibt, in ihrem eigenen kleinen Reich zu sein, in dem sie sich sicher und wohlfühlen.

Doch nicht nur als Kinderzimmer eignet sich dieser Raum perfekt. Auch als Homeoffice oder kreativer Rückzugsort bietet er viel Potenzial. Ob für konzentriertes Arbeiten oder für persönliche Entfaltung – dieser Raum passt sich flexibel den Bedürfnissen ihrer Familie an.







## DAS BADEZIMMER

Das komplett sanierte Badezimmer präsentiert sich mit neu verlegten Wasserleitungen, die nicht nur rein, sondern auch modern sind.

Hochwertige Fliesen verleihen dem Raum eine zeitgemäße und stilvolle Ästhetik. Ein eleganter, LED-beleuchteter Spiegel sorgt für eine optimale Ausleuchtung und gleichzeitig modernes Ambiente.

Ein besonderes Highlight des Badezimmers sind die neu installierten, schwarzen Armaturen, die den Raum noch moderner und stilvoller wirken lassen. Diese Elemente setzen gezielte Akzente und verleihen dem Badezimmer einen zeitgemäßen, luxuriösen Look.

Die Dusche ist mit einer Regendusche ausgestattet, die für ein erfrischendes und entspannendes Duscherlebnis sorgt.

Mit durchdachten Details wie diesen wurde ein Raum geschaffen, der Luxus und Funktionalität perfekt vereint und eine moderne, ansprechende Atmosphäre bietet.



## **DAS ATELIER (DACHGESCHOSS)**

Dieses helle, lichtdurchflutete und großzügige Zimmer bietet eine überaus flexible Möglichkeit der Nutzung. Als Rückzugsort für Kreativköpfe, Schlafzimmer oder Kinderzimmer. Die Möglichkeiten sind unbegrenzt. Dies ist ein Ort, an dem sie sich frei entfalten können.

Hier gibt es genügend Raum für Kreativität, zum Arbeiten, lernen oder träumen, während das natürliche Tageslicht durch die vielen Fenster strömt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Es ist ein Raum, der Freiheit, Offenheit und Freundlichkeit ausstrahlt und Jedem das Gefühl gibt, in seiner eigenen kleinen Wohlfühloase zu sein.







## **TERRASSE/ GARTEN**

Die frisch renovierte, überdachte Terrasse mit Westausrichtung ist ein echtes Highlight und lädt zum Verweilen ein.

Der neue Bodenbelag und frische Anstrich verleihen ihm eine moderne und stilvolle Optik. Dank der Westlage können Sie die Sonne vor allem nachmittags und abends genießen – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Der Blick in den eigenen Garten sorgt für eine beruhigende Atmosphäre und macht die Terrasse zu einem idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Der Garten mit seiner Rasenfläche und umliegend, gewachsenen Beeten bietet Ihrer Familie außerdem jederzeit die Möglichkeit gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen und Abseits des Tagesgeschäfts zu entspannen.





## KELLER/ GARAGE

Das Haus bietet Ihnen einen eigenen, großzügigen Keller mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder für Hobbys.

Denkbar wäre eine Nutzung als Sauna, Wäscheraum, Werkstatt oder auch Partykeller. Die Deckenhöhe von über zwei Metern des Kellers lässt jedenfalls eine vielfältige Nutzung der Räume zu.

Für Fahrräder und Autos steht zudem eine sichere, geräumige Garage zur Verfügung, welche durch ein automatisch abschließbares Tor geschützt ist.

So können Sie Ihre Fahrräder und ein Fahrzeug bequem und sicher unterbringen, ohne auf den Keller angewiesen zu sein.

Für zusätzliche Stellplätze, auch bei Besuch, gibt es auf der Straße genügend weitere Parkmöglichkeiten, was das Parken für Bewohner und Gäste gleichermaßen bequem macht.



# Basisinformationen

- Kaufpreis 385.900 € provisionsfrei
- Komplett modernisiert 2024 (Erstbezug nach Modernisierung)
- Neues Badezimmer+ Gäste- WC
- Neue Schalter und Steckdosen, sowie Elektrik
- 4,5- Zimmer Haus mit Terrasse und Garten
- Wohnfläche 125 m<sup>2</sup>
- Keller und Garage mit 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Bezugsfrei: ab sofort
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2019
- Energieeffizientes Gebäude

\*Dieses Haus wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können bei Bedarf erworben werden.

... interessiert ?

Gerne kann nach Terminvereinbarung das Haus auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

[lange.immoprojekt@gmail.com](mailto:lange.immoprojekt@gmail.com)

oder rufen Sie uns an:

Tel: +49 17656779598

Per- Erik Lange