



## Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit schönem Grundstück in Magdeburg Hopfengarten!

📍 39120 Magdeburg (Hopfengarten)

✓ Terrasse, Bad mit Wanne, Gäste WC, Einbauküche, Zentralheizung

**300.000 €**

Kaufpreis

**138,49 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**6**

Zimmer

**266 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. (ca.)

### Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Kaufpreis	300.000 €
Wohnfläche	ca. 138,49 m <sup>2</sup>
Grundstücksfl.	ca. 266,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Käuferprovision	Die Käuferprovision beträgt 4,16% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

### Anbieter



Sorglosmakler GmbH  
Am Fuchsberg 4a  
39112 Magdeburg

### Ansprechpartner



Herr Sören Beckers  
Telefon: 015734357980  
Mobil: 015734357980  
Fax: 039163604572

## Preise & Kosten

Kaufpreis 300.000 €

## Immobilie

Online-ID: 2zs3r4p  
Referenznummer: SB-TU273

## Das Haus

Doppelhaushälfte  
Baujahr: 2004

- ✓ nicht unterkellert
- ✓ Terrasse
- ✓ 2 Stellplätze
- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

## Energie / Versorgung

## Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Gebäudetyp

Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis

2004

Wesentliche Energieträger

GAS

Endenergieverbrauch

 93,60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse

C

Gültigkeit

bis 06.06.2031

✓ Energieträger: Gas

✓ Zentralheizung

## Preisinformation

1 Carportplatz

1 Stellplatz

## Ausstattung

Eckdaten:

- Baujahr: ca. 2004
- Grundstück: 266,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 138,49 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung: 2004
- doppelt verglaste Fenster
- Ausgebauter Spitzboden
- Manuelle Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Carport
- Stellplatz
- Überdachte Terrasse mit Verbundglasdach
- regulierbarer Sonnenschutz
- sichtgeschützter Gartenbereich
- HWR III
- Einbauküche 2017

Erdgeschoss:

- Flur

- Wohnzimmer / Esszimmer mit Terrassenzugang
- HWR II
- Küche
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Flur

Ausgebauter Spitzboden:

- Kinderzimmer III
- Heizungsraum/HWR

Objekt

"Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl."

Hier in der Landeshauptstadt Magdeburg, im Stadtteil Hopfengarten, wird aus ihrer Vorstellung Realität.

Diese moderne, äußerst gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtet und bietet gemütliche 138,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 266 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

Das Haus liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaftsumfeld. In einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt haben Großzügigkeit und Wohlbefinden ein neues Zuhause gefunden.

Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-WC, eine einladende Küche mit Essbereich und zwei Hauswirtschaftsräume, die viele Abstellmöglichkeiten bieten. Im lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und Garten, findet das rege Familienleben einen zentralen Ort zum gemeinsamen Austausch.

Das Dachgeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein komfortables Wannen- und Duschbad.

Der ausgebauter Spitzboden, der bequem über das Treppenhaus zu erreichen ist, beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer sowie einen weiteren Hauswirtschaftsraum.

Auf dem optimal geschnittenen Grundstück steht Ihnen nebst Carport noch ein Stellplatz zur Verfügung. Die Terrasse verfügt über einen Sonnenschutz, der durch einzelne Bahnen reguliert werden kann und zu unvergesslichen Sommer- Momenten einlädt.

Wurde Ihr Interesse geweckt? Seien Sie schnell, rufen Sie mich an und verschaffen sich einen ersten Eindruck mit dem 360° Rundgang.

#### Sonstiges

Alle Daten in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Objektangaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Verkäufer-, Anbieter- und Angebotsangaben können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Ich weise darauf hin, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden können.

Ich bitte um Verständnis.

Gern stehe ich Ihnen zu einer persönlichen Beratung zur Verfügung.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?

Anruf genügt 0157 34 35 7980

Ihr persönlicher Ansprechpartner: Sören Beckers

#### Stichworte

Anzahl der Schlafzimmer: 4, Anzahl der Badezimmer: 1, Anzahl Terrassen: 1, Bundesland: Sachsen-Anhalt, 2 Etagen, Distanz zur Grundschule: 1.80, Distanz zur Realschule: 2.50, Distanz zum Gymnasium: 5.40

#### Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im Stadtteil Hopfengarten. Im Süden vom Stadtzentrum gelegen, gehört es zu den beliebtesten Wohngebieten in Magdeburg.

Gekennzeichnet durch seine ruhige und idyllische Lage bietet es optimale Lebensbedingungen für junge Familien und Paare.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Baumarkt, Kita, Grundschule und der Anschluss an die Strassenbahn auf der Leipziger Strasse sind

innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder per Bus zu erreichen.

Des Weiteren finden Sie im Wohngebiet einen eigenen kleinen Spielplatz für den Nachwuchs.

Auch die Bushaltestellen sorgen für eine schnelle Anbindung zum Magdeburger Zentrum. Die Bundesstraße B1 liegt in unmittelbarer Umgebung. Somit sind die Autobahnauffahrten zur A2 und A14 schnell erreichbar.

Alle Bilder



NEU IM VERKAUF  
MAKLER: SOREN BECKERS

Hausansicht



Wohnzimmer/Esszimmer



Küche



Küche/Essbereich



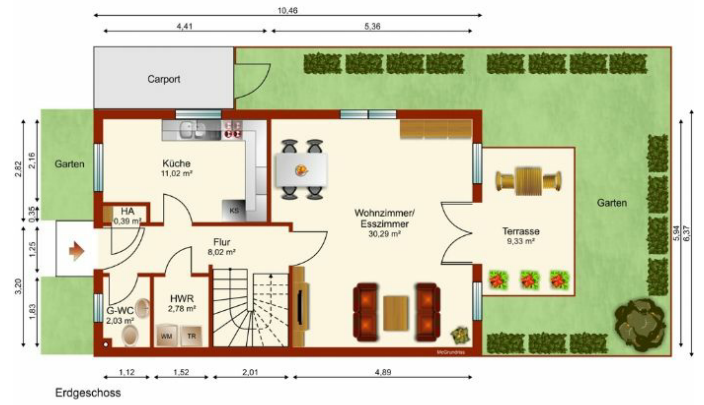
Bad



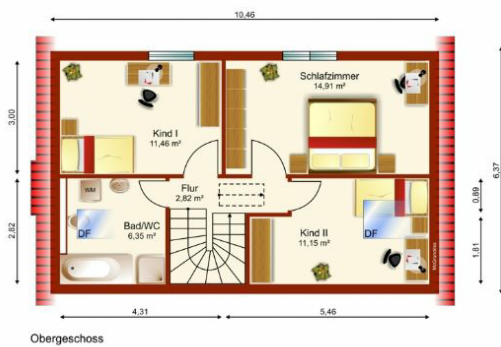
Hinteransicht mit Garten



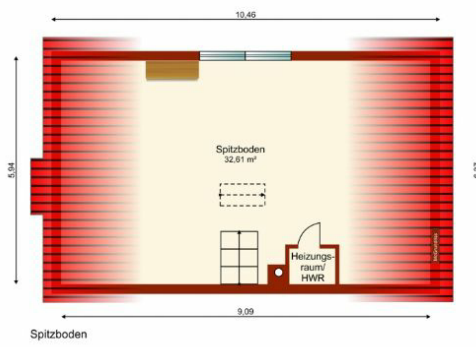
Garten



Grundriss Erdgeschoss\_jpg



Grundriss Dachgeschoss jpg



Grundris Spitzboden\_jpg