KENSINGTON®
Finest Properties International

Denkmalgeschützte Villa mit Magdeburger Geschichte

Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KMD_385	**Stand vom:**	17.04.2025
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	1885
Ort:	39122 Magdeburg	**Wohnfläche:**	625,00 m²
Nutzfläche:	977,00 m²	**Grundstücksfläche:**	1.290,00 m²
Anzahl Zimmer:	17,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	17,0
Anzahl Badezimmer:	7,0	**Zustand:**	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	4.980.000,00 €	**Provision:**	7,14 %

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig	**Befeuerung:**	Gas

Ansprechpartner:

Name:	Michaela Hamel	**Straße:**	Breiter Weg 213a
Ort:	39104 Magdeburg	**E-Mail:**	michaela.hamel@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Eine Immobilie mit Geschichte.

Dieses wunderschöne historische Gebäude aus dem Jahre 1885 weist Elemente des Eklektizismus, der Neorenaissance und des Neobarock auf.

Im Jahre 1905 eröffnete hier ein Café. 1906 wurde das Gebäude um einen Flügel an der Südseite erweitert. Seitdem handelt es sich um ein Doppelhaus. Die beiden Hälften verfügen jeweils über einen Resalit, der von einem flachen

Giebel bekrönt ist.

Von 2015 - 2018 wurde es vom neuen Eigentümer liebevoll und umfangreich saniert. Seitdem werden in der Villa Wohnungen und Zimmer vermietet.

Die Gewerbeeinheit (Café) im Erdgeschoss umfasst ca. 172 m². Darüber befinden sich zwei Wohnungen mit je 84 m² und das teilweise ausgebaute Dachgeschoss mit einer bisherigen Fläche von 90 m². Hier erschließt sich jedoch noch ein weiteres Ausbaupotenzial von ca. 145 m² im gesamten Dachgeschoss.

Im Anbau befinden sich ebenfalls zwei Wohnungen mit je ca. 98 m², sowie zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss und ein zusätzlicher Speicher. Im Keller gibt es einen Schutzbunker. Die beiden Wohnungen sind zur Zeit vermietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser beeindruckenden Geschichte zu werden! Wir bieten Ihnen hier nicht nur eine etablierte Immobilie an, sondern auch die Möglichkeit Ihre eigenen Ideen einzubringen.

Fordern Sie noch heute einen 360-Grad-Rundgang oder einen Besichtigungstermin an und entdecken Sie das Potenzial, das diese einzigartige Immobilie in Magdeburg zu bieten hat!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigeren und gut erreichbaren Stadtteil, der durch seine angenehme Wohnatmosphäre besticht. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Geschäften, Cafés und Restaurants, die eine hohe Lebensqualität bieten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch verschiedene Dienstleister, wie Friseure und Apotheken, sind in der Umgebung ansässig, was die Erreichbarkeit von wichtigen Anlaufstellen erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen gelangen können. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und Menschen, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Zudem gibt es in der Nähe kulturelle Einrichtungen, wie Museen und Theater, die das kulturelle Leben der Stadt bereichern.

Ausstattung:

- denkmalgeschützte Immobilie
- Grundstücksfläche 1.290 m²
- Wohnfläche ca. 453 m²

- Gewerbefläche ca. 172 m²
- Nutzfläche ca. 352 m²
- Dachhaut erneuert im Jahr 2015
- Gasheizung Remeha von 2015
- 500 l Warmwasserspeicher
- zwei funktionstüchtige Kamine
- Holzfenster von 2016 im wilhelminischem Stil (im DG noch originale Holz-Doppelfenster)
- Deckenhöhe 3,60 m
- Elektrik und Wasserleitungen neu im Jahr 2015/2016
- Echtholzböden, sowie Fliesen im EG

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Michaela Hamel unter der Mobilfunknummer 01578 5081511 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-magdeburg.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Vorderansicht von oben bearbeitet

Außenansicht

Terassenaufgang

Türgriff

Außenansicht

Eingang von Terasse

Ausgang zur Terasse

Saal - Café

großer Saal im EG

großer Saal Café

Küche vom Café

Treppenflur

Eingangstür Whg. OG rechts

Wohnung OG links

Wohnzimmer OG links

Bad OG links

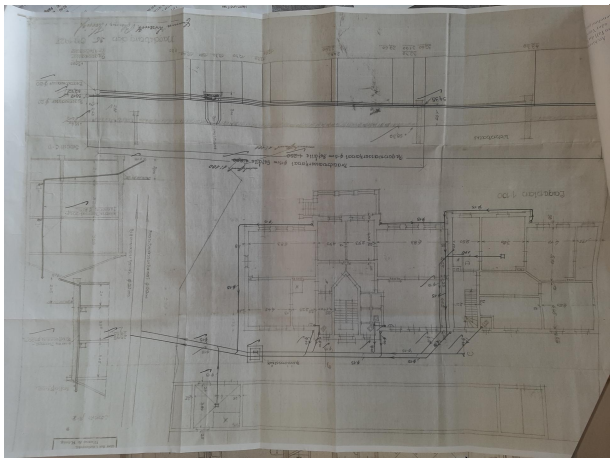
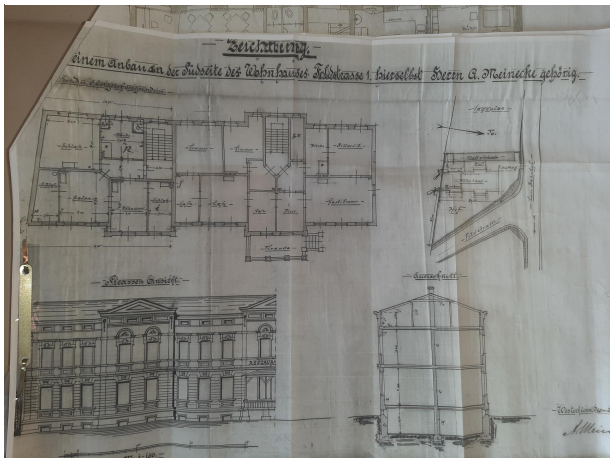
Küche OG links

Wohnzimmer OG links

Küche OG rechts

Bad OG rechts

Zeichnung 1



Zeichnung