



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Schönes Zweifamilienhaus auf einem großen Grundstück



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMD_289	<b>Stand vom:</b>	23.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Ort:</b>	37199 Wulften	<b>Wohnfläche:</b>	165,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.195,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,95 % inkl. gesetzl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-05-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Endenergiebedarf:</b>	264.80 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	LIC Finest Properties Magdeburg UG	<b>Name:</b>	Michaela Lohde-Sauer
<b>Straße:</b>	Breiter Weg 213 a	<b>Ort:</b>	39104 Magdeburg
<b>Telefon:</b>	+49 391 990 629 10	<b>E-Mail:</b>	magdeburg@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-magdeburg.de		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses schöne Zweifamilienhaus auf einem großen Grundstück sucht eine neue Familie und ist besonders gut als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Die Immobilie mit tollem Blick bietet auf ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit insgesamt acht Zimmern, ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich identische Wohnungen mit jeweils ca. 81 m<sup>2</sup>. Neben einem ca. 20 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und zum Garten bzw. einen Balkon steht jeweils eine Küche und 2 Schlafzimmer sowie zwei Schlafzimmern und das Tageslicht-Vollbad zur Verfügung.

Im Dachgeschoss ist außerdem ein ca. 45 m<sup>2</sup> großer, ausgebauter Bereich mit zwei Zimmern und einem Bad mit Dusche und WC vorhanden. In dieser Etage sind die Schrägen in allen Zimmern präsent, doch die Räume können gut genutzt werden.

Auch der Keller ist komplett nutzbar. Hier befinden sich u. a. die Waschküche, der Heizungsraum und ein Partyraum.

Der Außenbereich:

Ein pflegeleicht angelegter Garten samt kleiner Spielecke und zusätzlicher Sitzgelegenheit sind hier vorhanden. Zusätzlich stehen auf dem Grundstück nicht nur die Doppelgarage, sondern auch weitere Stellplätze zur Verfügung.

Insgesamt also ein rundes Gesamtpaket in einer ruhigen Wohnumgebung, am Rand des Ortes, mit Blick auf die hügelige Landschaft.

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé. Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Angebotspreis.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Am Rande des Südharztes befindet sich der malerische Ort Wulften, direkt gelegen in der Oderaue zwischen Rotenberg und Dutberg.

Größtenteils geprägt von Einfamilienhäusern, ist dieses Gebiet sehr beliebt und erfreut sich einem langsamen Generationenwechsel, welcher vielen jungen Familien den Traum vom Eigenheim ermöglicht.

Die Infrastruktur ist sehr gut, denn sowohl Bahn- als auch Busanschlüsse sind im Ort vorhanden. So erreichen Sie die Universitätsstadt Göttingen, die Städte Hannover, Kassel, Herzberg und Nordhausen direkt mit der Bahn oder aber auch mit dem Auto in kürzester Zeit.

Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt in Wulften, weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe gelegen.

Außerdem gibt es hier zwei Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis, Apotheke, Fleischereifachgeschäft, Pizzeria, Bistro und eine Bäckerei. Eine Kirche mit Pastor sowie viele Vereine und Verbände befinden sich ebenfalls im Ort. Für Kinder ist u.a. der ansässige Ponyhof am Birkenberg und der Reiterhof in der Ortsmitte interessant.

## Ausstattung:

---

- ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 8 Zimmer
  - Einbauküche
  - Gäste-WC
  - Tageslicht-Vollbad
  - voll unterkellert
  - ausgebautes Dachgeschoss
- 
- ca. 1.195 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Terrasse mit westlicher Ausrichtung
  - Doppelgarage und Stellplätze

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen  
Frau Lohde-Sauer unter der Mobilfunknummer  
0176 - 326 09 728 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](http://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.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über uns oder unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 30 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder



Flur



Wohnzimmer



Balkon 1. Obergeschoss



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



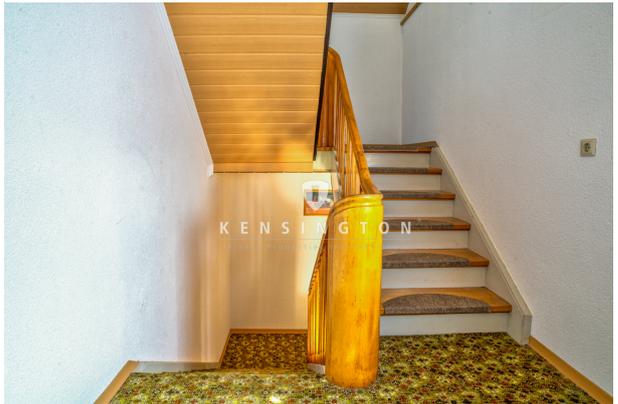
Bad mit Wanne



Bad



Eingangsbereich



Garten

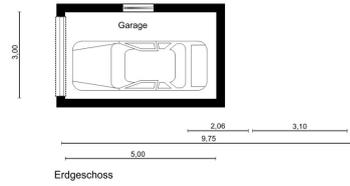


Doppelgarage





Grundriss\_Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss