

Glindenberg

# Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage - Ihr neues Zuhause wartet!

Objektnummer: 25156003

VP



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 339.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 334 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25156003                               |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2006                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 339.500 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 74.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 29.01.2035      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2023              |

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



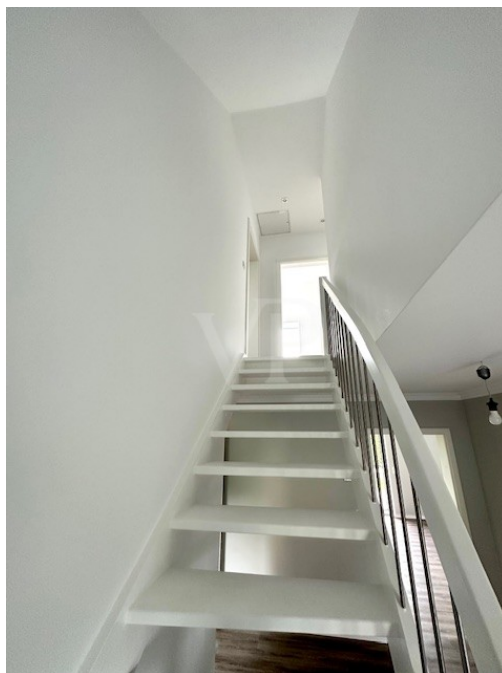
Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



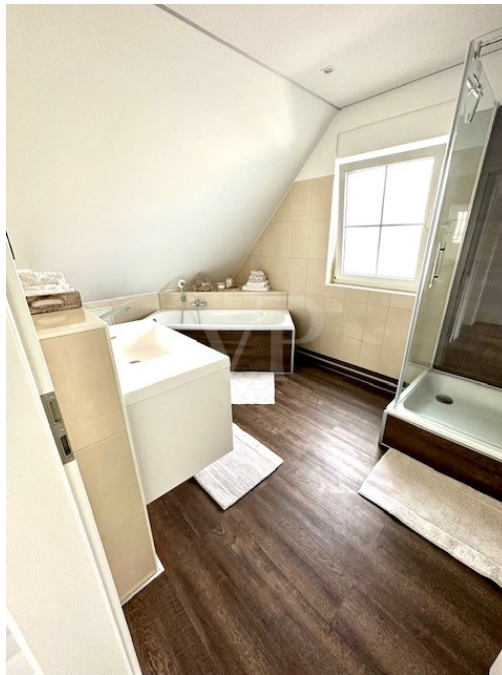
Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie



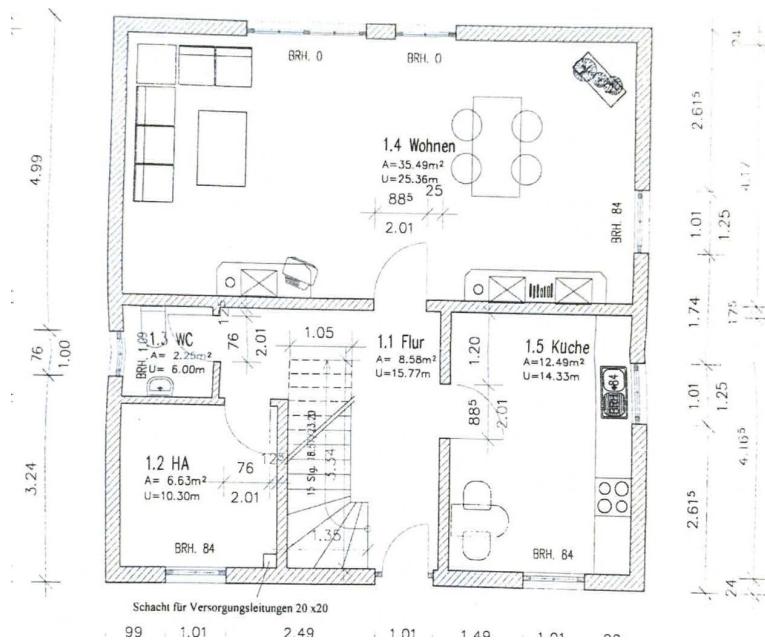
Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Die Immobilie

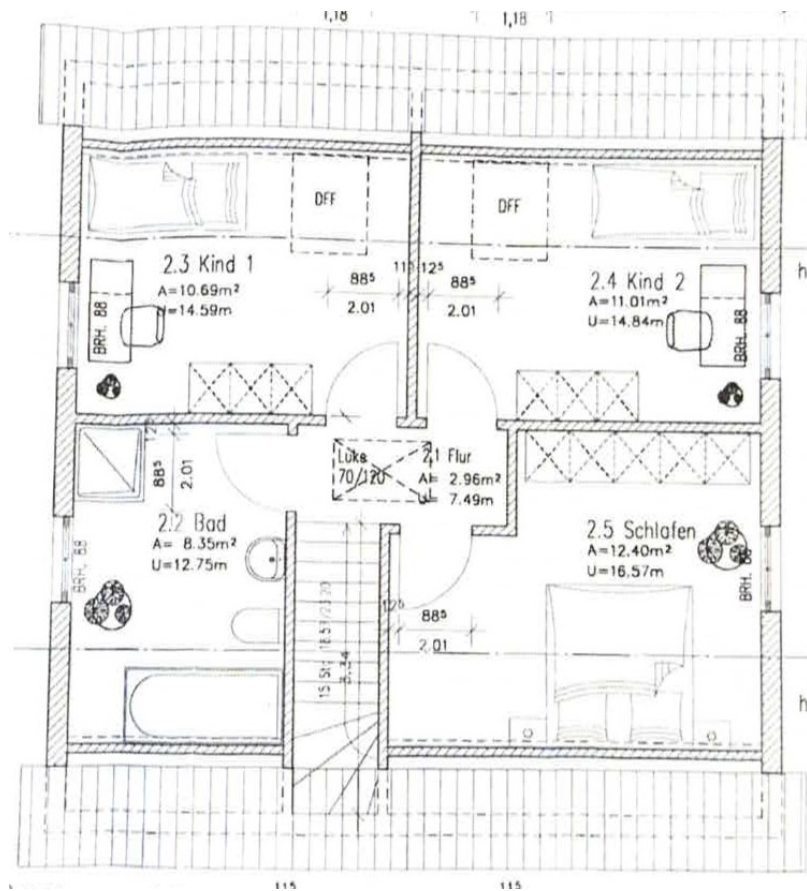


Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Ein erster Eindruck

**\*\*Modernisiertes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung\*\*** Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2006 und zuletzt 2023 umfassend modernisiert, bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gehobenen Ausstattung und eignet sich optimal für eine kleine Familie oder Paare, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen. **\*\*Raumaufteilung und Wohnkomfort\*\*** Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit offener Küche, bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über hochwertige Waschtische und Armaturen, eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Im gesamten Wohnbereich wurden pflegeleichte, hochwertige Vinylböden mit passenden Fußleisten verlegt. Eine elegante Holztreppe im modernen Design verbindet die einzelnen Ebenen. **\*\*Zeitgemäße Modernisierungen und Ausstattung\*\*** Im Jahr 2023 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen, die den Wohnkomfort auf ein zeitgemäßes Niveau heben. Dazu zählen: - Neue Gasheizung der Marke Buderus (09/2023) in Kombination mit energieeffizienter Fußbodenheizung. - Das Hausdach wurde saniert und erhielt eine Schutzbeschichtung mit Garantie. - Der Außenbereich wurde durch einen kompletten Fassadenanstrich aufgewertet. Innen überzeugt das Haus mit zahlreichen Details, die auf Qualität und Funktionalität abgestimmt sind: - Professioneller Stuck verziert die Deckenbereiche. - Hochwertige Türen mit Edelstahlgarnituren und Einfassungen. - Moderne Schalter und Steckdosen vom Hersteller Gira. - Elektrische Rollos, steuerbar via Funkfernbedienung. - LEDs in Teilen des Hauses sowie eine stilvolle Außenbeleuchtung. Im Badezimmer wurden zeitgemäße Akzente gesetzt, darunter ein moderner LED-Spiegel und hochwertige Armaturen im Dusch- und Wannenbereich. Die Fenster und Terrassentüren sind mit neuen, ergonomischen Griffen ausgestattet. **\*\*Praktische Details im Außenbereich\*\*** Der Außenbereich bietet neben einer einladenden Gestaltung auch zusätzliche Annehmlichkeiten wie elektrische Türklingel mit Funk, Außensteckdosen sowie einen separaten Wasseranschluss mit eigener Wasseruhr. Diese Ausstattung ermöglicht eine komfortable Nutzung und Pflege des Außenbereichs. **\*\*Zusammenfassung\*\*** Dank der umfassenden Modernisierungen und einer gehobenen Ausstattung bietet diese Immobilie viel Komfort und Qualität. Das Einfamilienhaus ist technisch sowie optisch auf dem neuesten Stand und ideal für alle, die ein hochwertiges Zuhause in ansprechender Größe suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen.

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Ausstattung und Details

- + alle Zimmer sind aufwendig renoviert
- + professioneller Stuck in den Deckenbereichen
- + hochwertige Türen mit Einfassung und modernen Edelstahlgarnituren
- + neue Schalter und Steckdosen Hersteller Gira
- + Holztreppe im modernen Design
- + elektr. Rollos mit Funkfernbedienung
- + Außenbeleuchtung und teilweise im Haus LED
- + moderne Waschtische mit Armaturen
- + moderner LED Badspiegel
- + moderne Armaturen in Dusch- und Wannenbereich
- + hochwertige neue Terrassentüren und Fenstergriffe
- + elektrische Türklingel mit Funk
- + Außensteckdosen und separaten Wasseranschluss ( mit separater Wasseruhr)
- + Brunnen mit wartungsfreier Tauchpumpe

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Alles zum Standort

Glindenberg ist ein charmantes Dorf, das zur Gemeinde Hohe Börde im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt gehört. Es liegt nur wenige Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg, was die Ortschaft zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Ruhesuchende macht. Die Nähe zur Stadt sorgt für eine hervorragende Anbindung an urbane Infrastrukturen und gleichzeitig für das ruhige und idyllische Leben in ländlicher Umgebung. Glindenberg ist umgeben von einer malerischen Landschaft, geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen bieten. Besonders der nahegelegene Mittellandkanal sowie die Elbe prägen das Landschaftsbild und laden zu erholsamen Stunden am Wasser ein. Die Anbindung an Magdeburg ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B189 und die nahegelegene Autobahn A2 ist die Innenstadt von Magdeburg in kurzer Zeit erreichbar, was den Bewohnern die Vorzüge der Stadt zugänglich macht, ohne die Hektik des Stadtlebens in Kauf nehmen zu müssen. Magdeburg bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, Schulen und Arbeitsplätzen. Besonders für Familien und Berufspendler ist die verkehrstechnische Lage von Glindenberg ideal. Dennoch hat Glindenberg seinen dörflichen Charakter bewahrt. Es gibt eine lebendige Dorfgemeinschaft und in der Umgebung befinden sich kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie ländliche Gaststätten, die zum Verweilen einladen. Für Familien bietet die ruhige Umgebung ein sicheres und naturnahes Umfeld, in dem Kinder ungestört aufwachsen können. Insgesamt kombiniert Glindenberg die idyllische Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur pulsierenden Stadt Magdeburg und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Menschen, die sowohl Natur als auch die Vorzüge einer Stadt schätzen.



Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Achtung: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständige Anfragen mit Angabe von Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, Ihrer Tel.- Nummer und vollständiger und richtiger E- Mail Adresse bearbeiten können. Anfragen mit falschen Daten werden von uns nicht beantwortet.

Objektnummer: 25156003 - 39326 Glindenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburg  
E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)