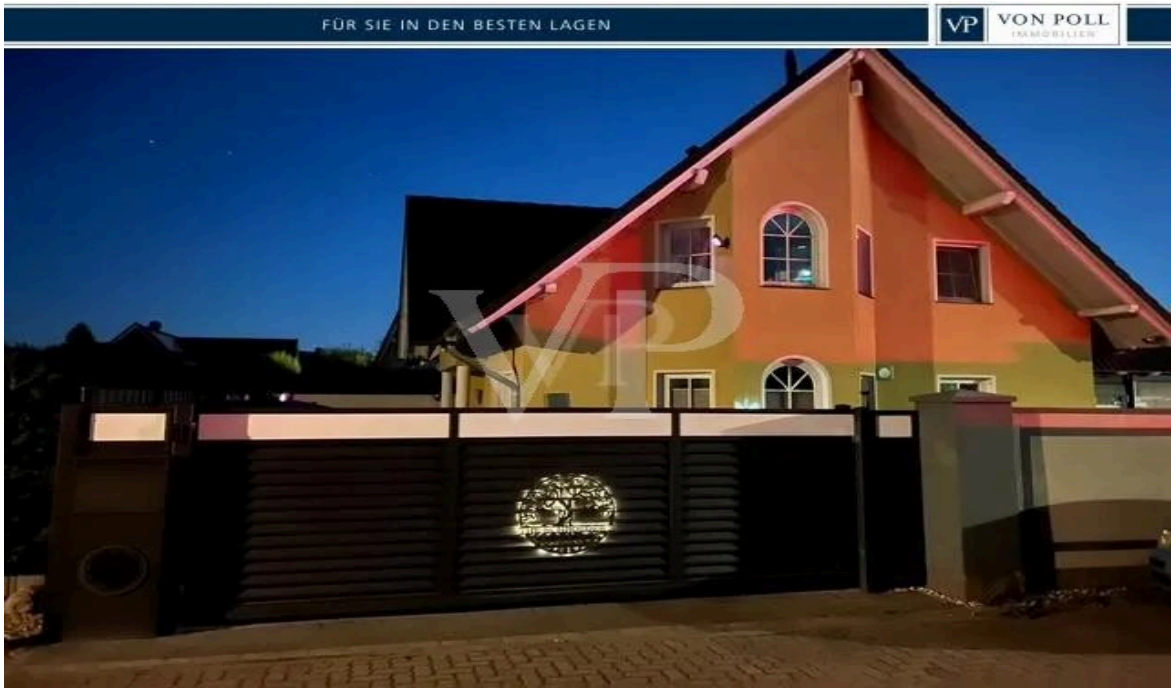
Glindenberg

Exklusives Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design

Objektnummer: 25156004



KAUFPREIS: 499.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 594 m²

Objektnummer: 25156004 - 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: 25156004 - 39326 Glindenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25156004
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	156.36 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

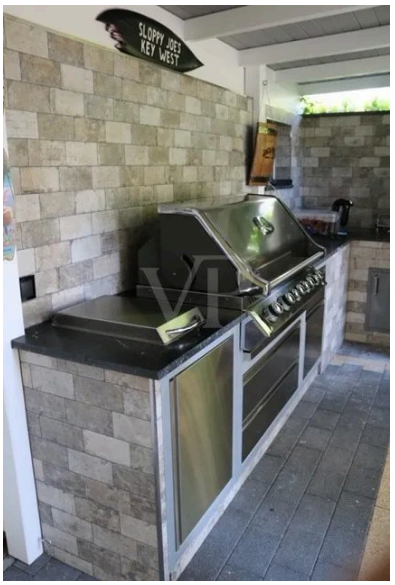
Die Immobilie

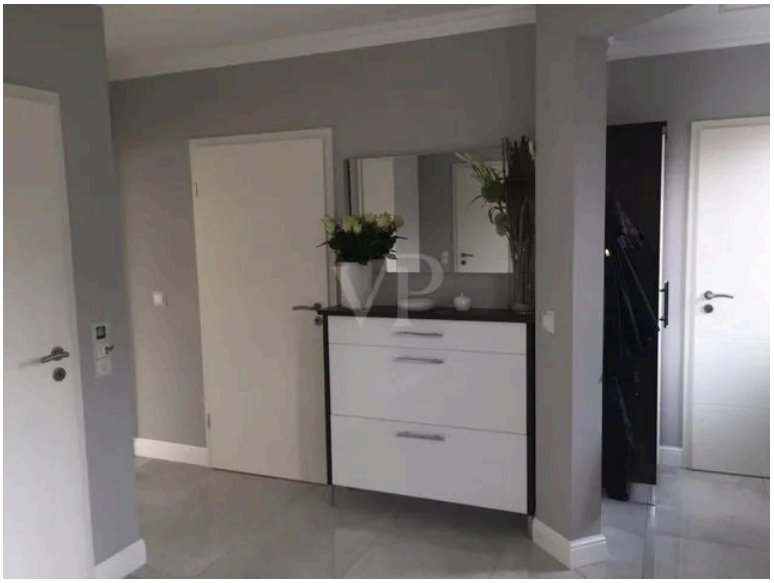




Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

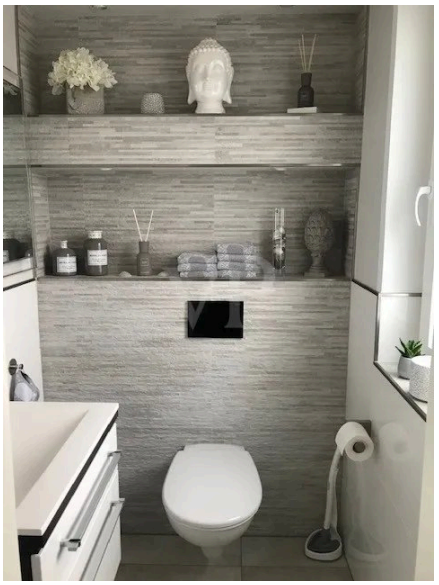
Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie

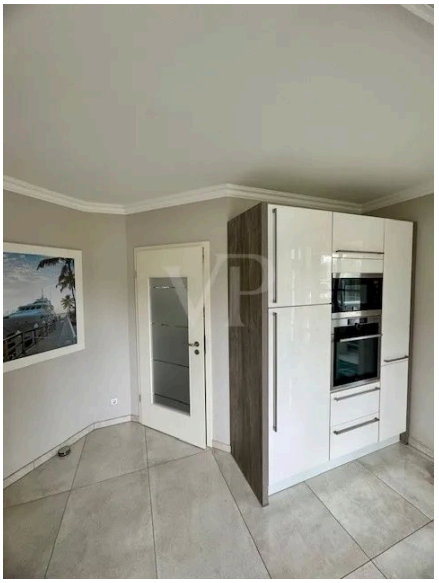




Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

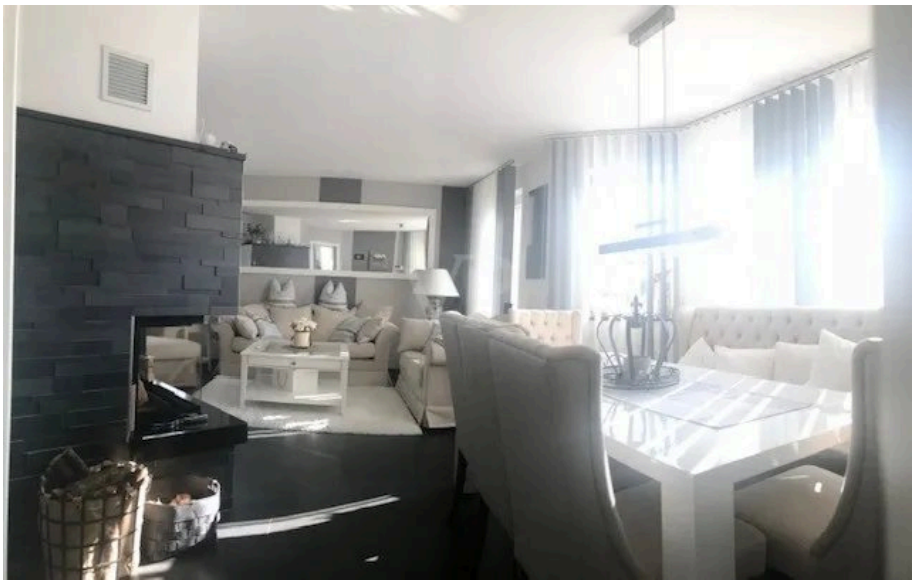
Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

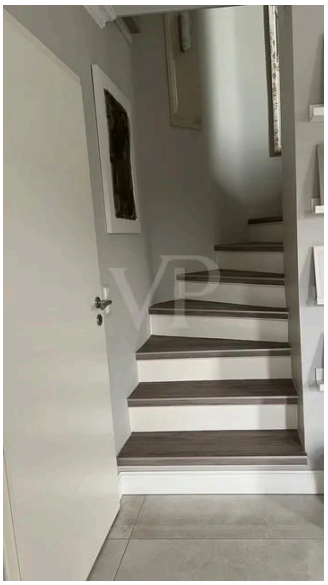
Die Immobilie

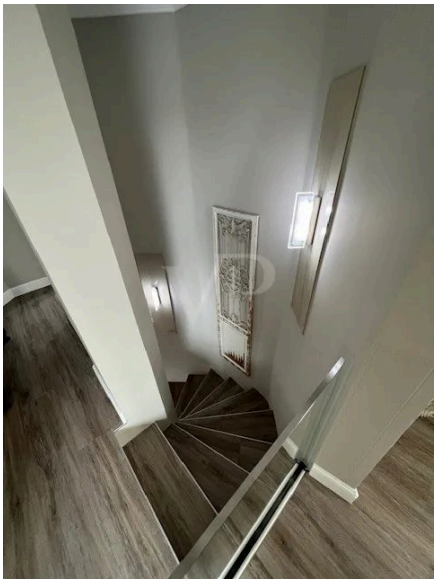




Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

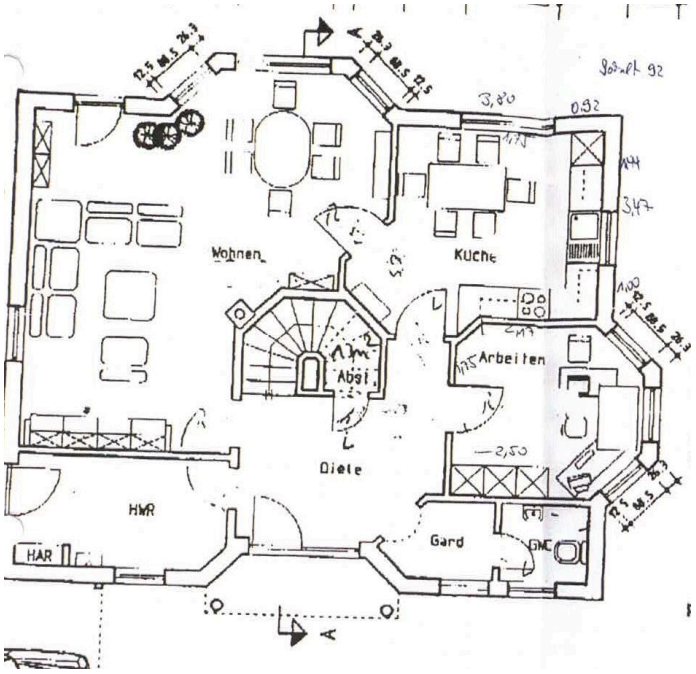
Die Immobilie

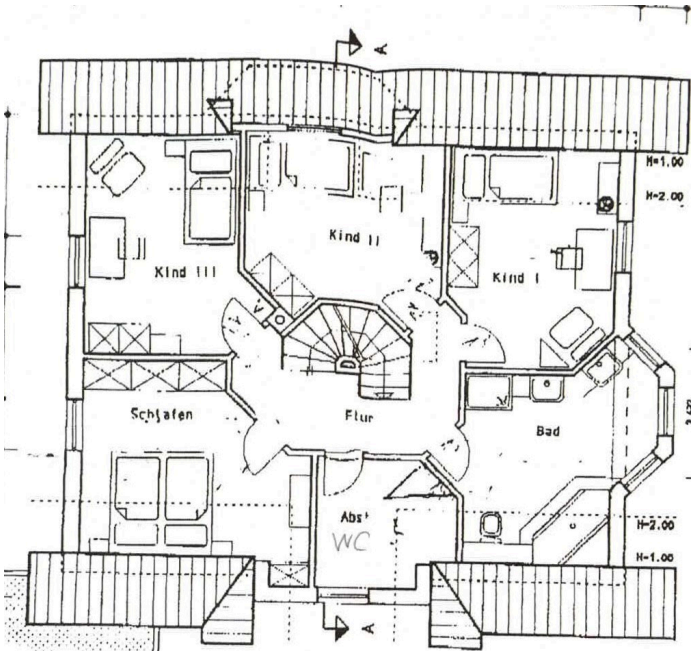


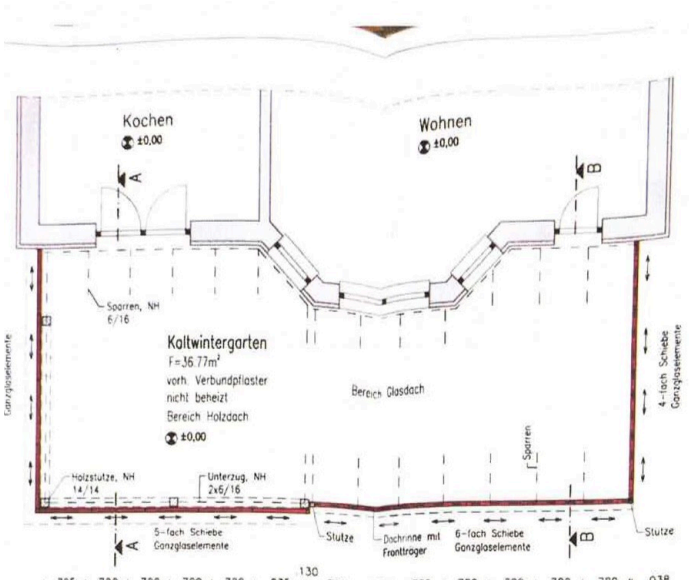


Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

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: 25156004 - 39326 Glindenberg

Ein erster Eindruck

Modernisiertes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und großzügigem Grundstück

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahre 1998 wurde auf einem 594m² großen Grundstück errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 154 m² genügend Platz für individuelles Wohnen. Die Immobilie wurde zuletzt 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hochwertigen Zustand.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier großzügige Schlafzimmer. Zwei moderne Badezimmer bieten höchsten Komfort, wobei beide Bäder mit beleuchteten Nischen und hochwertigen LED-Spiegeln ausgestattet sind. Die im Jahr 2023 umgestalteten Bäder enthalten eine WC-Spülung mit Gestensteuerung sowie besonders exklusive Waschtisch-Schrankkombinationen.

Im Wohnbereich sorgt ein großer Glas-Eckkamin mit Villeroy & Boch Riemchen für eine angenehme Atmosphäre. Villeroy & Boch Bodenfliesen unterstreichen die gehobene Ausstattung. Eine Haussteuerung von Berker mit CAN-Bus und Touch-Panel sorgt für eine komfortable Bedienung vieler Funktionen. Eingelassene Beleuchtung im Fußboden mit Farbsteuerung und Szenenschaltung ergänzt das moderne Beleuchtungskonzept.

Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten von Berbel, Miele und Villeroy & Boch ausgestattet. Zusätzlich sind sämtliche Schalter und Steckdosen von Berker mit Glasrahmen versehen. Im gesamten Haus wurden hochwertige Stuckleisten angebracht, die das stilvolle Ambiente unterstreichen. Satinierte Glastüren und Designer-Fließtapeten runden den Innenraum geschmackvoll ab.

Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum bieten viel Stauraum. Das Haus verfügt über eine Etagenheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt.
Das gesamte Haus wurde stets in einem temperaturmäßigen höheren Level beheizt, d.h. die Familie hatten es immer sehr gern mollig warm. Der dadurch benötigte Mehraufwand für Energie, hat einen nicht zu unterschätzenden Einfluss am Wert des Energieausweises. Familien die diesen Mehrleistung an Energien nicht benötigen, erzielen einen geringeren Wert im Energieausweis.

Außenbereich und besondere Ausstattung

Der großzügige Außenbereich bietet eine große Bangkirai-Holzterrasse sowie eine geflieste Außenküche mit hochwertiger Ausstattung, darunter ein Napoleon-Grill, ein zusätzlicher Wok-Grill und eine Arbeitsplatte aus Gneis-Granit. Ein separat erbautes Baumhaus kann auch als Sauna genutzt werden. Die Pergola mit verstellbarem Lamellendach ist komplett pulverbeschichtet und eignet sich als Überdachung für einen Whirlpool.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 37 m² große Wintergarten von Weinor. Er verfügt über

großflächige Glasschiebeelemente, die sich vollständig öffnen lassen. Zudem sorgen eine LED-Innenbeleuchtung, eine elektrische Dach- und Seitenverdunklung sowie zwei leistungsstarke Infrarot-Heizsysteme für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Zwei moderne Deckenventilatoren vervollständigen die Ausstattung.

Das gesamte Grundstück ist durch einen bodentiefen Doppelstabmattenzaun gesichert. Zudem sind die einbruchssicheren Hartholz-Terrassentüren und Fenster mit Sprossenfenstern teilweise in Rundbogenform ausgestattet. An einigen Fenstern und Türen wurde Insektenschutz installiert.

Ein elektrisch betriebenes Roll-Schiebetor mit App-Steuerung ermöglicht eine komfortable Zufahrt. Zusätzlich stehen eine große Brief- und Paketauffangbox sowie ein abgetrennter Innenbereich zur Verfügung – ideal für Tierhaltung. Das Dach wurde vollständig neu beschichtet, während der Außenputz von Brillux mit Lotuseffekt für eine hohe Witterungsbeständigkeit sorgt.

Dieses Einfamilienhaus kombiniert moderne Technik mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 25156004 - 39326 Glindenberg

Ausstattung und Details

+ Eingelassene Beleuchtung im Fußboden mit Farbsteuerung und Szeneschaltung
+ teilweise eingelassene Deckenbeleuchtung
+ hochwertige Stuckleisten im Decken- und Wandbereich
+ vorbereitete Alarmanlage und verbauten Bewegungsmelder
+ Multimedia Verkabelung in der Wand und im Fußboden verlegt
+ Einbruchssichere Hartholz Terrassentüren und Fenster
+ Insektenschutz, an einigen Fenstern und Türen
+ Designer Vollglas Treppen Relling
+ Vorbereitete Wandbeleuchtung mit Steinzeug hinterlegt
+ Hochwertige und speziell angefertigte Hartholz Shutters für die Fenster im Obergeschoss
+ Großflächiger Velux, Dachfenster mit eingelassenen Rollos als Sicht und Thermoschutz
+ Im Bad integriertes Wand-Radiosystem
+ Graff Bad Armaturen speziell angefertigt und hergestellt
+ große, ovale Designer Badewanne
+ Modernes Designer, Handtuchtrockner Paneel
+ Außenküche gefliest mit großem Napoleon Grill und einen zusätzlichen Wok Grill, Unterschränke von Napoleon in Edelstein, Spezialanfertigung, Gneis-Granit Arbeitsplatte, inklusive Waschbecken
+Baumhaus, welches auch als Sauna genutzt werden kann
+ Pergola mit verstellbaren Lamellendach, komplett pulverbeschichtet, welches als Überstand für einen Whirlpool Outdoor genutzt werden kann
+ ca. 37m² großer Wintergarten von Weinor, mit großflächigen Glasschiebeelementen komplett zu öffnen, LED Innenbeleuchtung, Dach und Seitenverdunklung elektrisch, zwei leistungsstarken Infrarot Heizsystemen, zwei moderne Deckenventilatoren
+ Hochwertige Fensterbretter aus Granit mit eingefrästen Ablaufrinnen
+ Dachbereich teilweise gegen Tiere gesichert wie Vögel und Marder
+ Garage mit elektr. Rolltor und separaten Seiteneingang

Objektnummer: 25156004 - 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: 25156004 - 39326 Glindenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 156.36 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25156004 - 39326 Glindenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 - 50 38 018 0
E-Mail: magdeburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com