Osterburg

Zwei Häuser, ein Preis... gestalten Sie Ihr Leben neu.

Objektnummer: 26156009



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 311 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 608 m²

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

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

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26156009
Wohnfläche	ca. 311 m²
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	6
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	255.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

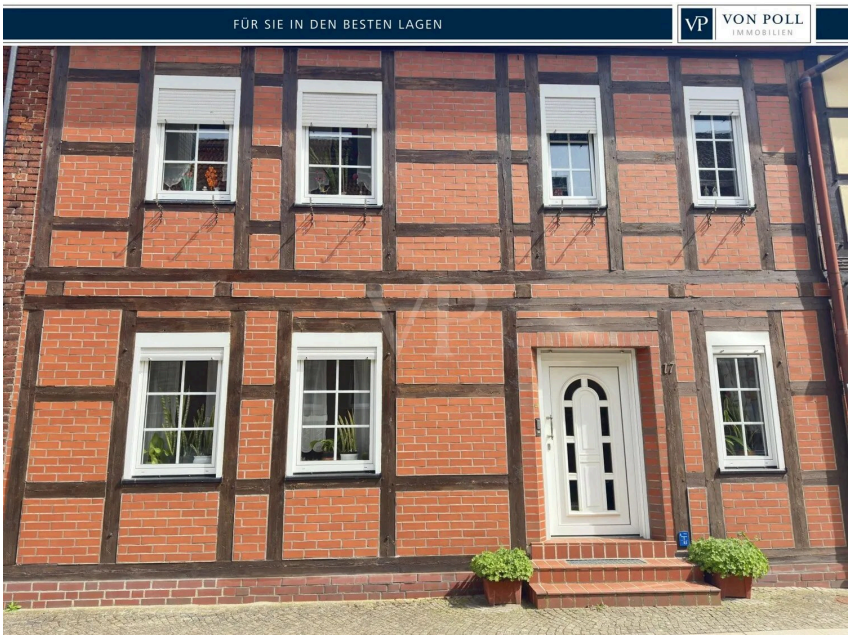
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	79.87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

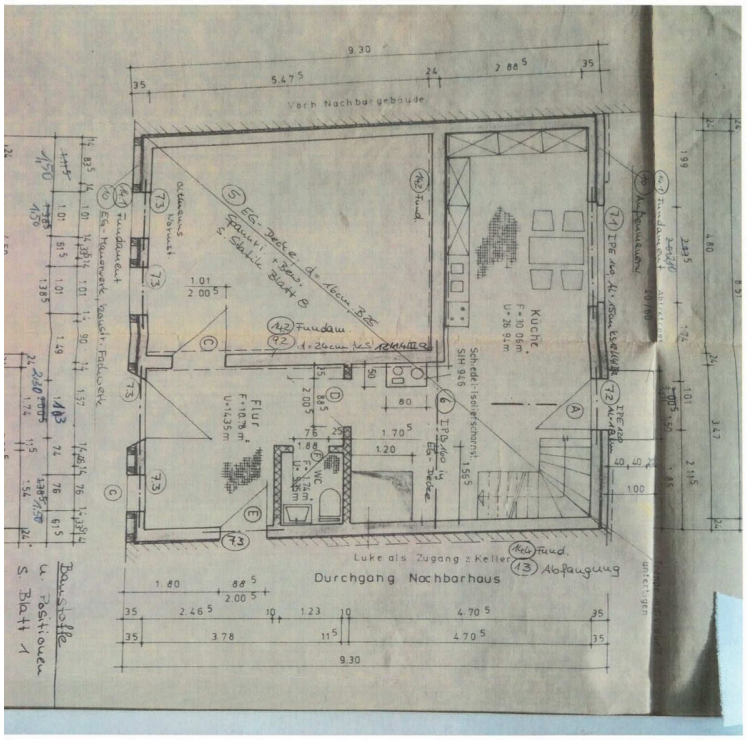
Die Immobilie

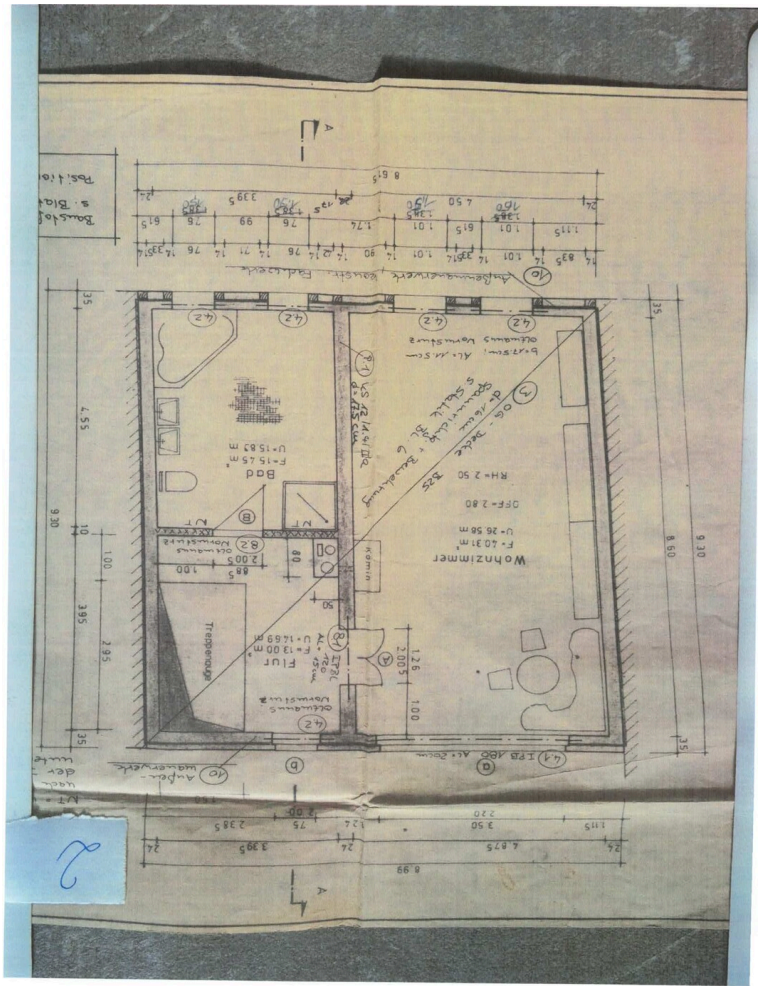


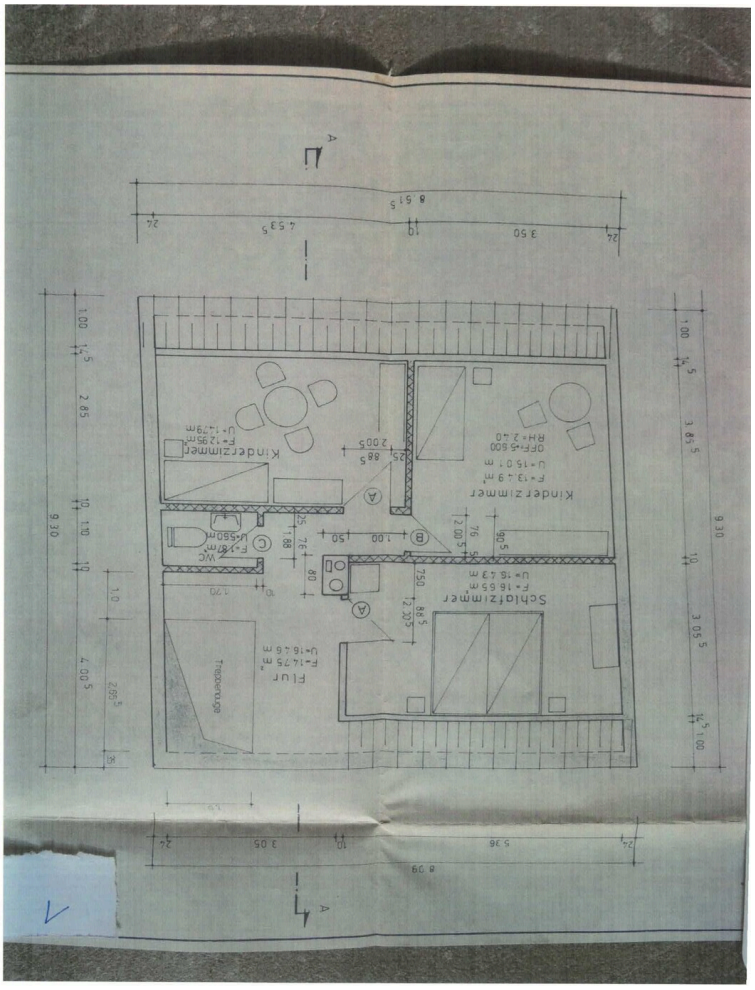


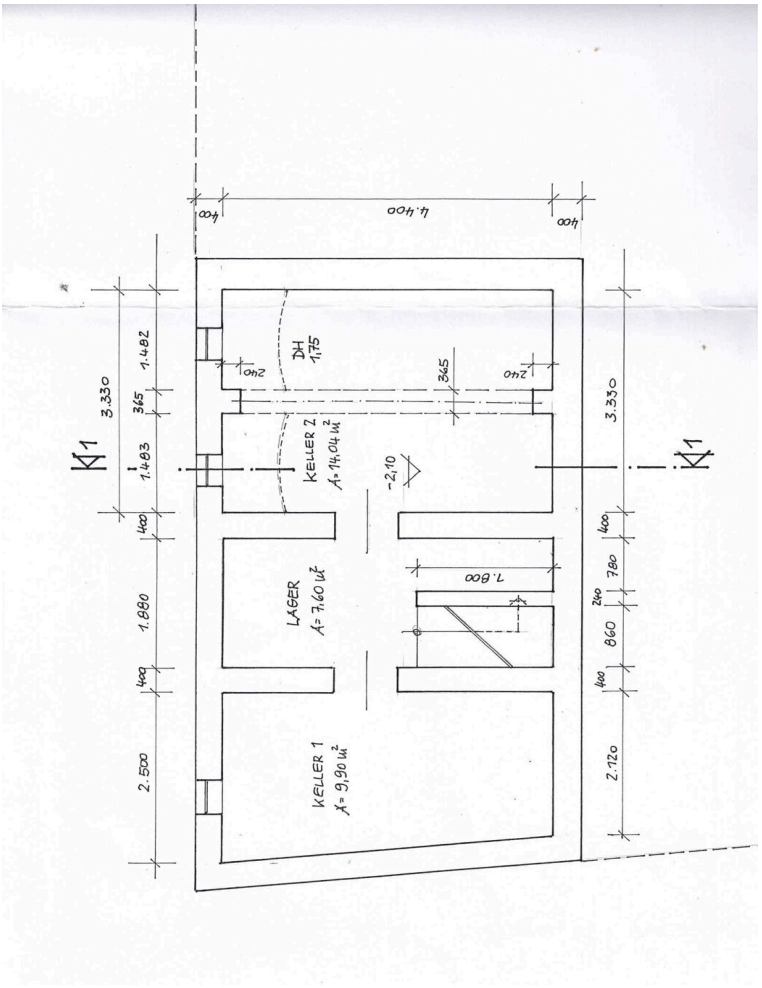
Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

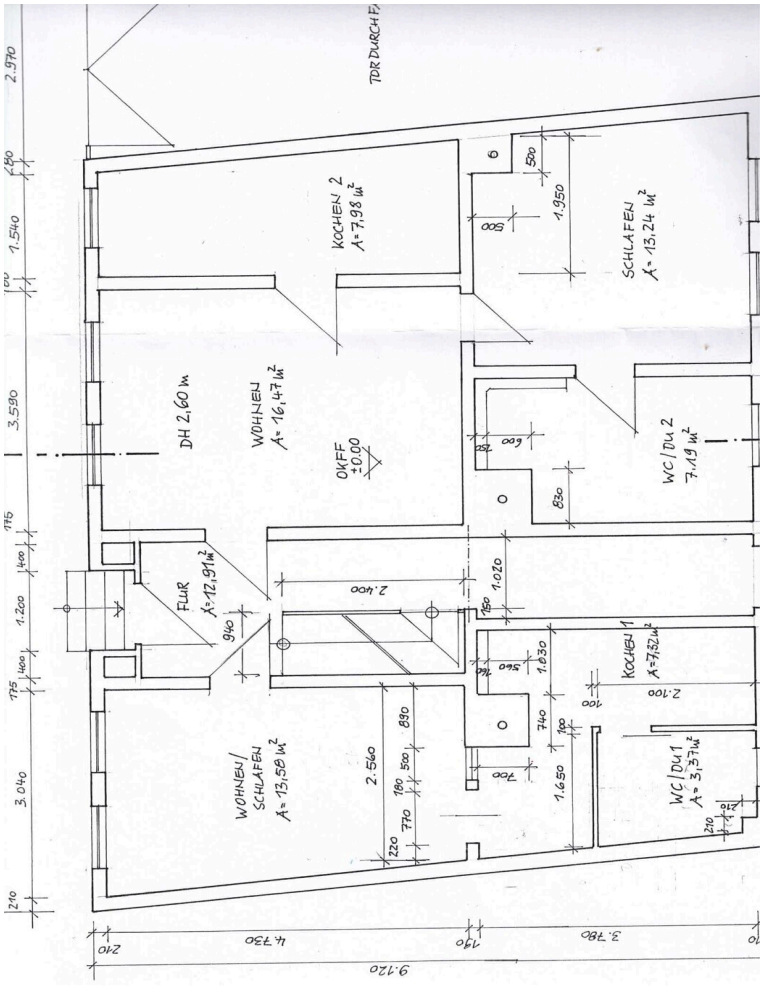
Grundrisse

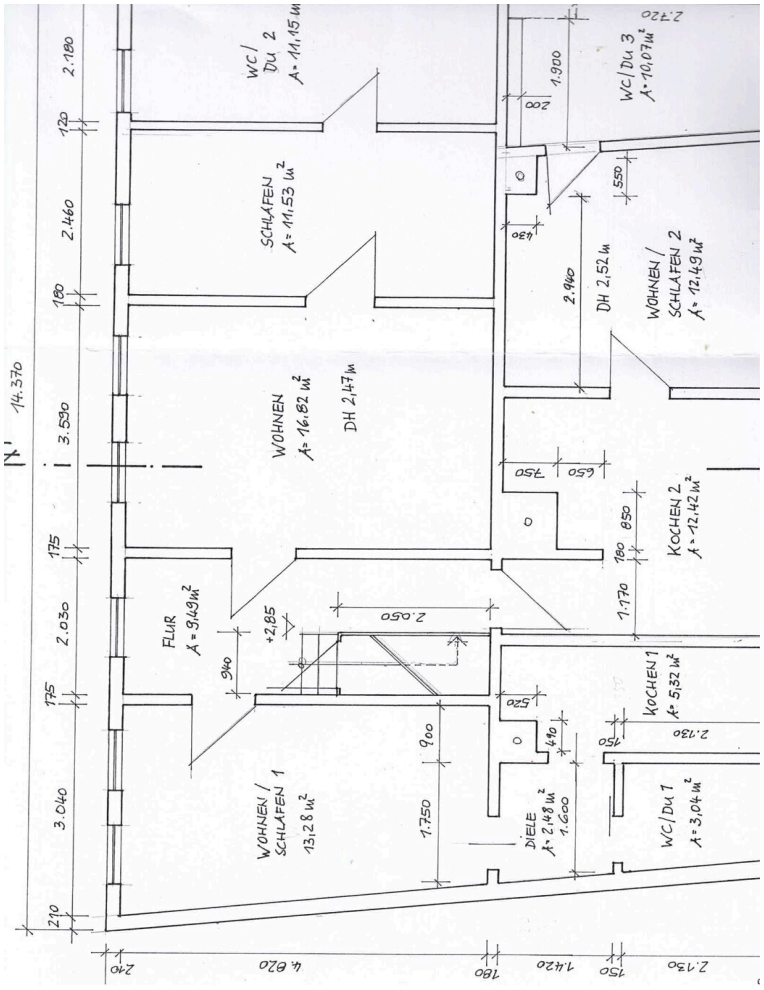


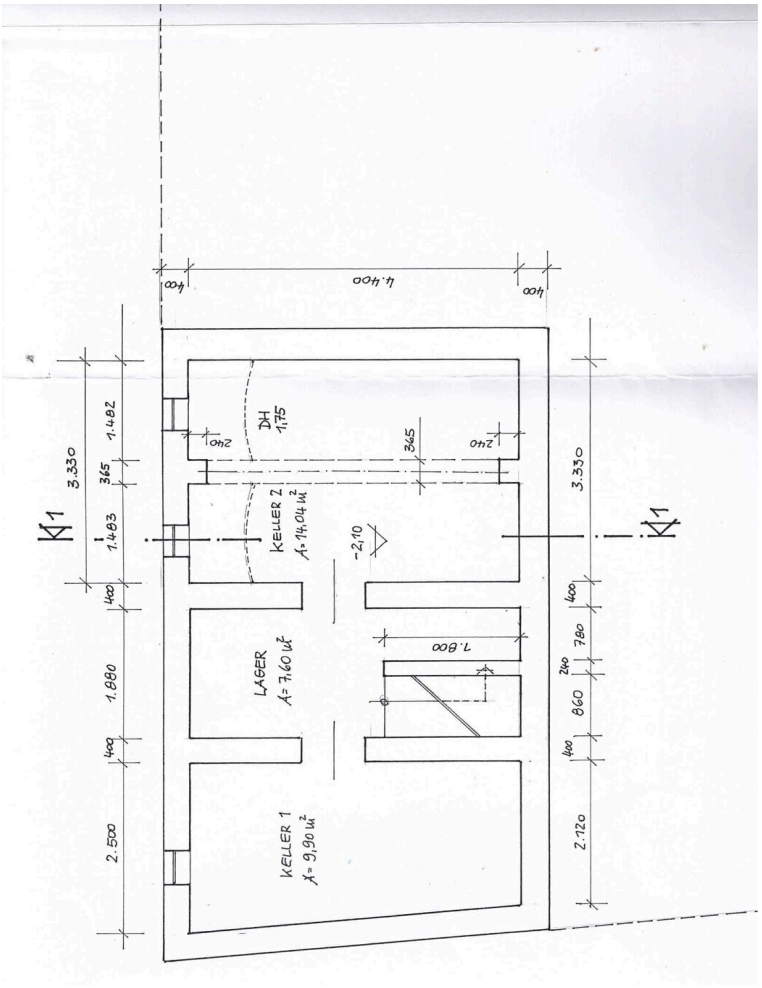

Wohnzimmer
F= 40.31 m²
U= 26.58 m
Bad
F=15.45 m²
U=15.83 m
Flur
F=13.00 m²
U=16.69 m
Treppenraum
RH=2.50
OFF=2.80
8.99
9.30
8.50
4.875
3.50
3.395
2.385
2.95
4.55
9.30


Kinderzimmer
F=13,19m²
U=15,01m
OFF=5,60
RH=2,40
Kinderzimmer
F=12,95m²
U=14,79m
WC
F=1,80m²
U=5,50m
Schlafzimmer
F=16,65m²
U=16,43m
Flur
F=14,75m²
U=16,46m
Treppenraum


K1
3.330
365
1.482
1.483
400
1.880
400
2.500
DH
1,75
240
365
240
KELLER 2
A= 14,04 m²
-2,10
LAGER
A= 7,60 m²
7.800
KELLER 1
A= 9,90 m²
400
14.400
400
3.330
400
780
240
860
400
2.120
K1


TÜR DURCH FL
KOCHEN 2
A= 7,98 m²
SCHLAFEN
A= 13,24 m²
DH 2,60 m
WOHNEN
A= 16,47 m²
OKFF
±0,00
WC/DU 2
7,19 m²
FLUR
A= 12,91 m²
KOCHEN 1
A=7,52 m²
WOHNEN/
SCHLAFEN
A= 13,58 m²
WC/DU 1
A= 3,37 m²
2.970
1.540
3.590
1.200
3.040
9.120
4.730
3.780


WC/ Du 2 A= 111,15 m²
SCHLAFEN A= 111,53 m²
WOHNEN A= 16,82 m²
DH 2,47 m
FLUR A= 9,49 m²
WOHNEN / SCHLAFEN 1 13,28 m²
DIELE A= 2,48 m²
WC/Du 1 A= 3,04 m²
KOCHEN 1 A= 5,32 m²
KOCHEN 2 A= 12,42 m²
WOHNEN / SCHLAFEN 2 A= 12,49 m²
DH 2,52 m
WC/Du 3 A= 10,07 m²
14.370
3.040
2.030
3.530
2.460
2.180
1.750
1.600
2.130
1.420
4.820
2.050
1.170
2.940
1.900
2.720



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: 26156009 - 39606 Osterburg

Ein erster Eindruck

Zwei Häuser ein Preis!

Das hier angebotene denkmalgeschützte Fachwerkhaus sowie eine Lückenbebauung aus dem Jahr 1991 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verbindet historischen Charme mit modernen Komfortelementen. Auf einer insgesamt großzügigen Wohnfläche von ca. 311 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 608 m² stehen Ihnen insgesamt 13 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, zur Verfügung. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2014 umfassend modernisiert.

Die Hausanlage ist als Reihenmittelhaus konzipiert und umfasst fünf separate Wohnungen. Im Erdgeschoss verfügt die erste Wohnung über 24,27m², die zweite Wohnung im Erdgeschoß hat eine Größe von 44,88m² Wohnfläche, beide Wohnungen werden derzeit als Ferienwohnungen vermietet. Eine dritte Wohnung im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von 24,12m², die vierte Wohnung in der Mitte hat eine Wohnfläche von 34,98m² während die fünfte Wohnung mit einer Fläche von 39,50m² langfristig vermietet ist. Diese Struktur ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Die Ausstattung spiegelt eine angenehme Mischung aus Tradition und zeitgemäßem Komfort wieder. Im Denkmalgeschützten Haus befindet sich pro Wohnung eine Gastherme/ Heizung zum Teil Warmwasser oder Boiler, im Neubau gibt es einen Kamin , Heizkörper sowie eine komfortable Fußbodenheizung, die in fünf Heizkreisen betrieben wird.

Ein weiteres Highlight ist die ausbaufähige zweistöckige Scheune mit zwei integrierten Garagen, die vielfältige Nutzungsoptionen eröffnet. Im Nebengebäude befindet sich eine großzügige Sauna mit Dusche und einer Fläche von etwa 25 m², ideal für erholsame Stunden.

Das Hauptgebäude überzeugt durch eine hochwertige Einbauküche, die moderne Ansprüche erfüllt. Die Küche ist hell gestaltet und mit zahlreichen Ober- und Unterschränken sowie modernen Geräten ausgestattet. Der angrenzende Wintergarten bietet durch seine elektrische Dachbeschattung zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Verweilen ein. Im Wintergarten sorgen große Glasflächen für viel Tageslicht und einen Blick ins Grüne.

Der Wohnbereich ist mit einem stilvollen Kamin ausgestattet, der zu entspannenden Abenden einlädt. Das Wohnzimmer verfügt über einen gemauerten Kamin, helle Bodenfliesen. In mehreren Bereichen der Immobilie sind teilweise elektrische Rollläden installiert. Zudem ist das Haus teilweise unterkellert, was zusätzliche Lagerflächen

schafft.

Die Fassade des Hauses zeigt authentische Fachwerk-Elemente und integriert sich harmonisch in das historische Stadtbild. Die Außenansicht ist geprägt von rotem Sichtmauerwerk und dunklem Gebälk sowie klassischen, weißen Sprossenfenstern. Die Eingangstür ist stilvoll gewölbt und mit Glasscheiben versehen. Links des Hauses befindet sich ein weiteres Fachwerkgebäude mit dunkel gestrichenem Holz, gelben Fensterläden und einem breiten Eingangstor, das Zugang zur Scheune bietet.

Im Inneren setzt sich dieser charmante Charakter fort. Der Eingangsbereich ist freundlich gestaltet, mit hellen Fliesen und weißen Türen; natürliche Lichtverhältnisse sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Im Essbereich findet sich ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Lage im historischen Ortskern sorgt für eine ansprechende Nachbarschaft und kurze Wege in den Alltag. Zusammenfassend bietet diese Immobilie vielseitige Möglichkeiten – ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Vermietung.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich vor Ort von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem besonderen Flair dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Ausstattung und Details

Fachwerk- Denkmalgeschütztes Haus Burgstr.16
* 5 Wohnungen, davon zwei Wohnungen mit 24,12 m² und 24,27 m² die als Ferienvermietung genutzt werden
* 3. Wohnung mit 39,50 m² langfristig vermietet
* 4. Wohnung mit 44,88 m²
* 5. Wohnung mit 39,50 m²
Scheune ausbaufähig
* zweistöckige Scheune mit zwei Garagen
* auf jeder Etage ein Ofen, davon ein großer Leim Ofen und ein Dauerbrand Ofen
* Strom und Telefon auf jeder Etage
Nebengebäude
* große Sauna & Dusche mit ca. 25m²
Haupthaus Burgstr.17
* Wintergarten mit elektrischer Dachbeschattung
* Einbauküche
* Kamin
* Fußbodenheizung 5 Heizkreise, Wohnzimmer 4 + Küche 1 Heizkreise
* teilweise elektrische Rollos
* teilweise unterkellert

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Alles zum Standort

Osterburg (Altmark) besticht als idyllische Kleinstadt mit ländlichem Charme und einer soliden Infrastruktur, die ein ruhiges und sicheres Lebensumfeld für Familien bietet. Die Stadt verbindet behutsame Entwicklung mit bewahrter Qualität und schafft so eine stabile Basis für ein harmonisches Miteinander. Trotz moderater Größe überzeugt Osterburg durch eine angenehme Verkehrsanbindung mit Regionalbahn und gut ausgebauten Straßen, die eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Zentren gewährleisten.

Im Herzen von Osterburg finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, von der Kindertagesstätte Lindenbaum bis zum renommierten Markgraf-Albrecht-Gymnasium, ermöglicht Kindern und Jugendlichen eine umfassende und hochwertige schulische Förderung – alle Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, etwa 1 bis 7 Minuten zu Fuß. Die fußläufig erreichbaren Busstationen, Bahnhof, Schwimmhalle, Sportschule, Gymnasium, Bibliothek und Weinberg sorgen für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mehrere Apotheken wie die Nikolai-Apotheke sowie Ärzte, Physiotherapien und Zahnärzte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und so ein beruhigendes Sicherheitsgefühl für die ganze Familie schaffen.

Freizeit und Erholung kommen in Osterburg ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze wie das Biesebad und der Puschkinplatz laden zu entspannten Stunden im Grünen ein, während Sportvereine und das Jugendfreizeitzentrum vielfältige Aktivitäten für Kinder und Jugendliche bieten. Die nahegelegenen Cafés und Restaurants, darunter der charmante Ratskeller und das Café Behrends, schaffen ein lebendiges und zugleich gemütliches Ambiente für gemeinsame Familienmomente. Einkaufsmöglichkeiten wie der NP-Supermarkt und Lidl sind bequem zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, bietet Osterburg (Altmark) mit seiner ausgewogenen Infrastruktur, den kurzen Wegen zu Bildung, Gesundheit und Freizeit sowie dem harmonischen Miteinander einen idealen Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.

Objektnummer: 26156009 - 39606 Osterburg

Sonstige Angaben

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: 26156009 - 39606 Osterburg

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