



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CBue-40722

**Verkauft - Hier freuen sich Käufer und Verkäufer über einen gelungenen Verkauf!**

**Eckdaten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>370,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.066,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1892</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet, Pissoir</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Marmor, Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiekennwert**

**Mit Warmwasser**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**

**18.02.2034**

**99,2 kWh kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Ja**

**Gas**

**C**

**18.02.2024**

**2014**

**Wohngebäude**

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Magdeburg ist eine wunderschöne Stadt mit einer reichen Geschichte und einer lebendigen Atmosphäre. Die Stadt liegt an den Ufern der Elbe und bietet eine malerische Kulisse mit ihren historischen Gebäuden und grünen Parks. Die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts ist bekannt für seine beeindruckende Architektur, darunter der imposante Dom, der zu den größten gotischen Kathedralen Deutschlands gehört. Die Altstadt von Magdeburg lädt mit Ihren gemütlichen Cafés und traditionellen Geschäften zum Bummeln ein. Die Stadt bietet auch eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, darunter Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen, die das künstlerische und kulturelle Leben der Stadt bereichern. Magdeburg ist zudem eine moderne Stadt mit einer lebendigen Studentenszene und einer breiten Palette an Freizeitaktivitäten, von Sporteinrichtungen bis hin zu Einkaufszentren und Restaurants. Egal ob Sie Geschichte erkunden, die Natur genießen oder das städtische Leben spüren möchten, Magdeburg hat für Jeden etwas zu bieten. Im Stadtteil Westerhüsen, in dem das Objekt liegt, haben Sie einen gewissen Abstand zum Großstadttreiben. Westerhüsen liegt im Südosten Magdeburgs, ausgestattet mit einer reizvollen Natur unmittelbar an der Elbe, die zu schönen Spaziergängen direkt am Flussufer einlädt. Als Radfahrer hat man Zugang zu einem der bekanntesten Fahrradstrecken Deutschlands, dem Elberadweg, der die Städte Hamburg und Prag verbindet. Hier gibt es die Möglichkeit etliche Kilometer auf bestens ausgebauten Radstrecken zurückzulegen. Durch die tolle Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, ist es ein Leichtes in die Innenstadt zu gelangen. Die nächste S-Bahn-Station ist lediglich 300 Meter und die nächste Bushaltestelle/Tram-Station 450 Meter entfernt. So gelangen Sie innerhalb 15 Minuten zum zentral gelegenen Hasselbachplatz, wo das kulturelle Leben Magdeburgs pulsiert. Weiterhin erreichen Sie die nächste Autobahn (A14) in etwa zehn Minuten. Auch eine Kita und eine Grundschule sind im Stadtteil Westerhüsen angesiedelt, sodass die Unterbringung der Kinder in unmittelbarer Nähe zum Wohnort gesichert ist. Die zahlreichen weiterführenden Schulen Magdeburgs sichern den Heranwachsenden den Zugang zu den beiden Hochschulen (Otto-von-Guericke Universität und Hochschule H2 Magdeburg-Stendal) oder bereiten sie auf eine Berufsausbildung vor. Der Industrie- und Handelsstandort Magdeburg bietet dahingehend eine Vielzahl von Möglichkeiten. Im Stadtteil Salbke, ebenfalls im Süden Magdeburgs, startet Ende 2024 der Bau von 2000 neuen modernen Wohnungen inklusive Schule, Supermarkt und Sportstätten auf dem ehemaligen RAW-Gelände. Das heißt, der Süden Magdeburgs wird zukünftig weiter an Attraktivität gewinnen. Dazu kommt die Aussicht auf das neu gebaute Werk der Weltfirma INTEL, welches nur wenige Kilometer entfernt ist, das bringt viele Chancen mit sich und lässt die Menschen auf aussichtsreiche lukrative Arbeitsplätze hoffen. Überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit, den Attraktionen, der Natur und Potentialen der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**LUXUS-PUR im Südosten Magdeburgs! Diese einzigartige Fabrikanten-Villa sucht einen neuen Eigentümer. Herr Christopher Bünnig von FALC Immobilien freut sich Ihnen dieses attraktive Immobilienangebot zu präsentieren und Ihnen stets mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. In diesem Exposé möchten wir bei Ihnen einen bleibenden Eindruck dieser ca. 370 m<sup>2</sup> großen Villa hinterlassen. Erbaut wurde dieses pompöse Gebäude im Jahr 1892. Die Grundstücksgröße beträgt 1.066 m<sup>2</sup> und umfasst u.a. einen 14 m langen überdachten erst kürzlich modernisierten Salzwasser-Außenpool, der der Erfrischung und der sportlichen Betätigung an heißen Sommertagen dient. Auf einer überdachten, gefliesten Terrasse können Sie entspannt sitzen, das Frühstück oder Abendessen genießen und den Blick über Ihr schönes Grundstück schweifen lassen. In der ca. 50 m<sup>2</sup> großen Doppelgarage stehen Ihre Autos stets im Trockenen. Die Garage hat Ihnen ebenfalls ein zusätzliches WC zu bieten. Im Garten ist genügend Platz um Holz für den Kamin zu lagern oder eigene Beete anzulegen. Zudem ist dieser durch eine Backsteinmauer voll umrandet und damit sightgeschützt. Die im Garten ansässigen Sträucher und Bäume hauchen dem Grundstück das Leben ein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Auf dem Anwesen befindet sich auch ein eigener Tiefbrunnen (ca. 60 m Tiefe), eine Bewässerungsanlage für das gesamte Grundstück wurde zudem bereits vorbereitet.**

**In den Jahren 2005 bis 2008 wurde die Villa kernsaniert und komplett erneuert. 2015 wurde das Dach neu eingedeckt. Nach der neusten Modernisierung des Innenbereiches 2022 befindet sich das Objekt in einem hervorragenden Zustand. Die Fußbodenheizung und der offene Kamin im Erdgeschoss sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre. Die bis zu 4 Meter hohen Decken geben den Räumen dort ein ganz besonderes Feeling. Unverkennbar sind auch die detailgetreuen Stuckdecken, welche ein königliches Gefühl in die Räume einziehen lassen. Ihre neue Immobilie verfügt über ganze 9 (!) großzügige Zimmer. Im Souterrain befindet sich zudem ein Highlight für alle Spa-Fans. Überzeugen Sie sich bitte selbst von dieser einzigartigen Villa!**

## Ausstattung

**Nun lassen Sie uns gemeinsam einen virtuellen Rundgang starten. Sie erreichen den Haupteingang auf der Vorderseite des Hauses über einen gepflasterten Weg und nach dem Sie die schöne Steintreppe mit verziertem Geländer erklommen haben. Wir befinden uns nun im hellen Entree der Villa, wo Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank ist. Von hier durchschreiten wir die nächste künstlerische Doppeltür aus Holz, um in den langen Flur zu kommen. Auffällig ist die einzigartige Gestaltung und Höhe der bis zu Höhe von 4 Meter herrlich ausgestalteten Stuckdecken. Ein Hingucker im gesamten Erdgeschoss. Wir betreten vom Flur aus das erste Zimmer, das ca. 26 m<sup>2</sup> große sogenannte Musikzimmer, welches mit seinen 3 Fenstern lichtdurchflutet ist und als Hobbyraum genutzt werden kann. Über eine doppelflügelige Tür gelangen wir in das ca. 17 m<sup>2</sup> große Arbeitszimmer, in dem problemlos Büromöbel hineinpassen und leicht eine gute Arbeitsatmosphäre hergestellt werden kann. Auf der linken Seite des großen**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Flures können wir ein Gäste-WC samt Urinal und Bidet bestaunen. Einige Meter weiter betreten wir das Küchenreich. Hier bietet uns ein Fenster und ein Kronleuchter genügend Licht zum zubereiten vorzüglicher Mahlzeiten. Es ist eine neuwertige weiße Einbauküche aus dem Jahr 2022 mit einer besonders widerstandsfähigen speziellen Keramikarbeitsplatte. Sind die Speisen, zubereitet gelangen wir wiederum über den Flur in den Ess- und Wohnbereich der Villa. Ein riesiger Raum mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse liegt vor uns. In diesem Raum wird durch die Vielzahl der Fenster genügend Tageslicht gewährleistet. Es ist ausreichend Platz für eine lange Tafel, an der Familienessen oder Essen mit Freunden stattfinden können. In dem ca. 55 m<sup>2</sup> (!) großen Raum lässt sich sogar noch eine Lesecke als Rückzugsort einrichten. Vor dem offenen Kamin kann man einen romantischen Abend verbringen und die Wärme des Feuers spüren. Die geflieste, überdachte und windgeschützte Terrasse wird durch eine Tür erreicht. Hier kann man laue Sommerabende verbringen, eine Grill-oder Gartenparty veranstalten oder einfach ganz in Ruhe frühstücken. Der Blick geht von der Terrasse aus auf den Garten. Zurück im Haus wollen wir nun eine Etage höher steigen. Über eine edle Holztreppe gelangen wir ins Obergeschoss. Auf der rechten Seite des Flures befinden sich 2 Kinder-/Gästezimmer mit ca. 26 bzw. 17 m<sup>2</sup>. Auf der linken Seite des Flures kommen Sie in ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC, alles was man morgens braucht. Wir gelangen nun über den Flur in das ca. 32 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, welches Zugang zum Außenbalkon gewährleistet. Hier kann man sich gleich morgens einen Überblick über die Stadt verschaffen und frische Luft einatmen. Das Ankleidezimmer bietet direkt nebenan mit ca. 14 m<sup>2</sup> genügend Platz für Kleiderschränke und zum Anziehen. Durch das Ankleidezimmer kommt man zudem in das zweite größere Badezimmer auf dieser Etage. Hier finden Sie eine luxuriöse freistehende Badewanne und eine begehbare riesige Dusche. Der schön geflieste Untergrund erinnert an königliche Bäder. Definitiv ein Ort zum Wohlfühlen, der von den zwei stilvollen Waschbecken abgerundet wird. Nun verlassen wir das Obergeschoss über eine kleinere Treppe und gelangen in das Dachgeschoss, welches größtenteils ausgebaut ist und sogar noch erweitert werden könnte. Diese Etage lässt sich ggf. als weiterer Hobbyraum oder als Gäste-/Kinderbereich nutzen. Auch im Dachgeschoss ist ein Badezimmer mit einer Dusche vorhanden. Wenn Sie jetzt denken wir sind am Ende, verpassen Sie nicht, was es im Souterrain noch zu bestaunen gibt. Hier finden Sie einen geräumigen Hauswirtschaftsraum, einen Wintergarten, einen ca. 26 m<sup>2</sup> großen Fitnessraum und einen schönen Weinkeller, in welchen Sie gemütliche Abende mit einer Flasche Rotwein verbringen können. Das absolute Highlight des Kellers ist der Sauna-/Wellnessbereich. In diesem ca. 45 m<sup>2</sup> großen mit herrlichen Fliesen und ebenfalls mit Fußbodenheizung versehenen Raum kommen Spa-Fans auf ihre Kosten. Neben einer eigenen Sauna, die Platz für 3-4 Personen bietet, steht Ihnen eine Dusche für die Erfrischung nach dem Saunagang und ein Whirlpool für die Entspannung zwischen den Saunagängen zur Verfügung. Dieser Raum ist ein echtes Schmuckstück! Ich hoffe, wir konnten Sie mit dieser Reise durch diese tolle Villa begeistern.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!***

***Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

### **FALC Immobilien**

***Ihr Ansprechpartner: Christopher Bünnig***

***E-Mail: [Christopher.buennig@falcimmo.de](mailto:Christopher.buennig@falcimmo.de)***

***Markt 2, 39576 Stendal***

***Mobil 0176 / 418 30 982***

***kostenlose FALC-Hotline 0800 / 646 0 646 (Mo.-So. 06:00-22:00 Uhr)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC

FALC

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

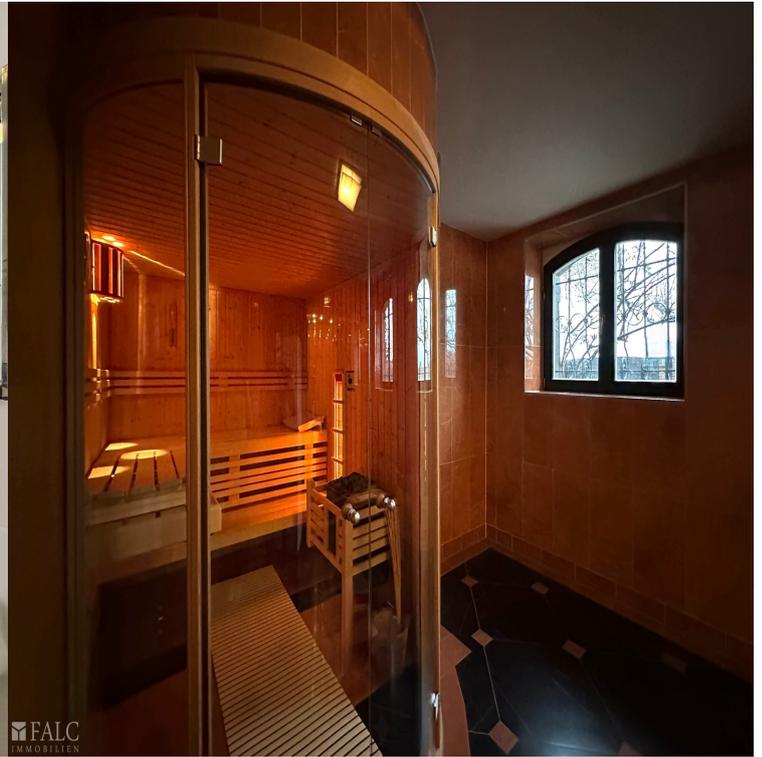
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

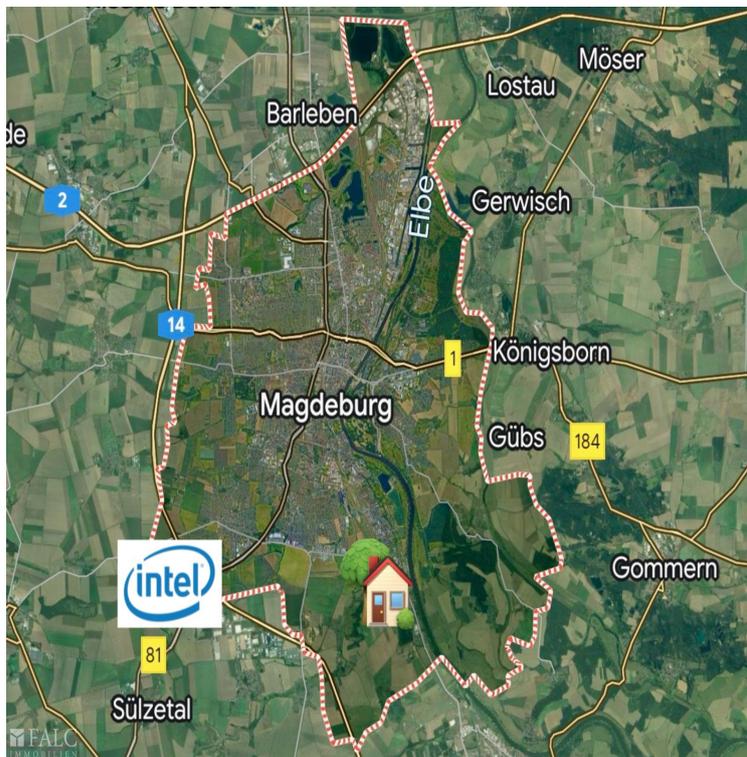
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

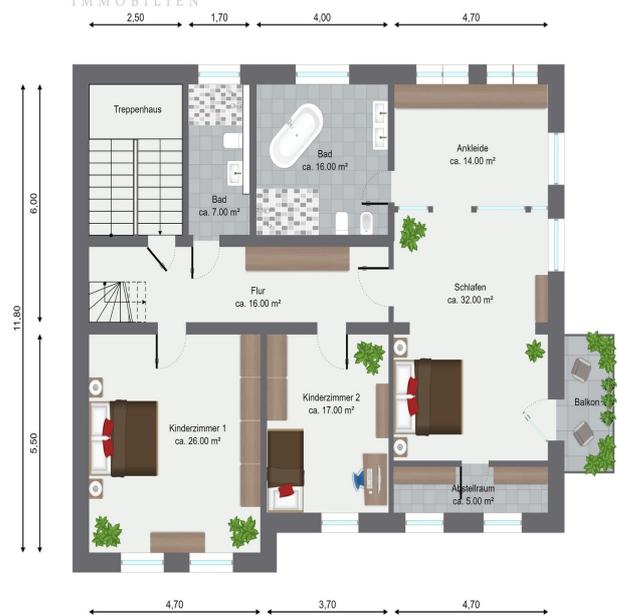
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)