Hilba Immobilien GmbH

Lokal verwurzelt - Überregional vernetzt

Immobilien-Exposé

Attraktive Doppelhaushälfte auf großem Grundstück in Westeregeln

Objekt-Nr. 68#61wZ5T

Haus zum Kauf

in 39448 Börde-Hakel







Details

Kaufpreis **85.000 €**	Kaufpreis pro m² **1.280 €**	Wohnfläche **ca. 66,39 m²**
Zimmer **3**	Grundstücksfläche **ca. 800 m²**	Kellerfläche **ca. 30 m²**
Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **1926**	Schlafzimmer **2**
Badezimmer **1**	Käuferprovision **3,57 % inkl. MwSt., mindestens jedoch 2.975,00 € inkl. MwSt.. bei einem Kaufpreis bis 83.000,00 €**	

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte in Westeregeln überzeugt durch ihren soliden Bestand, ein großzügiges Grundstück von ca. 800 m² und eine Wohnfläche von ca. 66,39 m².

Das Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze. Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet — ob für Gartenliebhaber, Familien mit Platzbedarf oder Käufer, die Wert auf Freiraum und Gestaltungspotenzial legen.

Im Inneren wurde das Objekt in wesentlichen Bereichen modernisiert. So wurde im Jahr 2015 das Bad, der Innenausbau sowie die Elektrik erneuert. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und fügt sich praktisch in den Wohnalltag ein. Dadurch präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand und bietet bereits eine solide Grundlage für den neuen Eigentümer. Auch die Fassadendämmung trägt zu einem verbesserten energetischen Standard bei. Für eine zuverlässige Internetversorgung ist zudem ein Kabelanschluss vorhanden.

Die Fenster wurden im Jahr 1994 erneuert, die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1999. Insgesamt bietet das Objekt damit eine gute Basis, auf der weitere individuelle Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden können.

Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die ein kompaktes Wohnhaus mit großem Grundstück und Entwicklungspotenzial suchen. Die ruhige Lage in Westeregeln macht das Objekt besonders interessant für Menschen, die ländliches Wohnen mit ausreichend Platz im Außenbereich verbinden möchten.

Hinweis: Der genannte Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis. Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Baujahr 1926

ca. 66,39 m² Wohnfläche

ca. 800 m² Grundstück

unterkellert

Garage und 2 Stellplätze

Einbauküche vorhanden

Bad modernisiert 2015

Elektrik und Innenausbau 2015 erneuert

Fassade gedämmt

schnelles Internet über Kabelanschluss

Ölheizung aus 1999

Fenster aus 1994

Sonstiges

Alle Angaben zu den Objekten beruhen auf den Angaben der Eigentümer bzw. Dritter.

Bei den Flächeninhalten handelt es sich um Circaangaben. Ggf. empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kaufvertrages eine detaillierte Wohnflächenberechnung.

Trotz sorgfältiger Prüfung, kann die Hilba Immobilien GmbH keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernehmen.

Alle Angebote und Angaben sind freibleibend und unverbindlich.

Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen der Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage & Umgebung

39448 Börde-Hakel

Westeregeln liegt im ländlichen Umland von Magdeburg und bietet damit eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Wer naturnah wohnen und dennoch von der Nähe zu Magdeburg profitieren möchte, findet hier einen attraktiven Standort mit angenehmem Wohnumfeld.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr
1926

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
16.06.2036

Ausstellungsdatum
17.06.2026

Endenergiebedarf
306,3 kWh/(m²a)

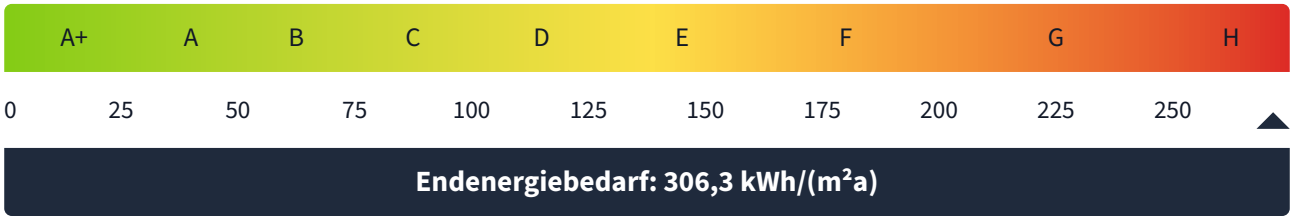
Mit Warmwasser
Ja

Energieeffizienzklasse
H

Wesentlicher Energieträger
Öl

Befeuerungsart
Öl

Energieausweis
2014





Frontansicht



Luftbild



Garten



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



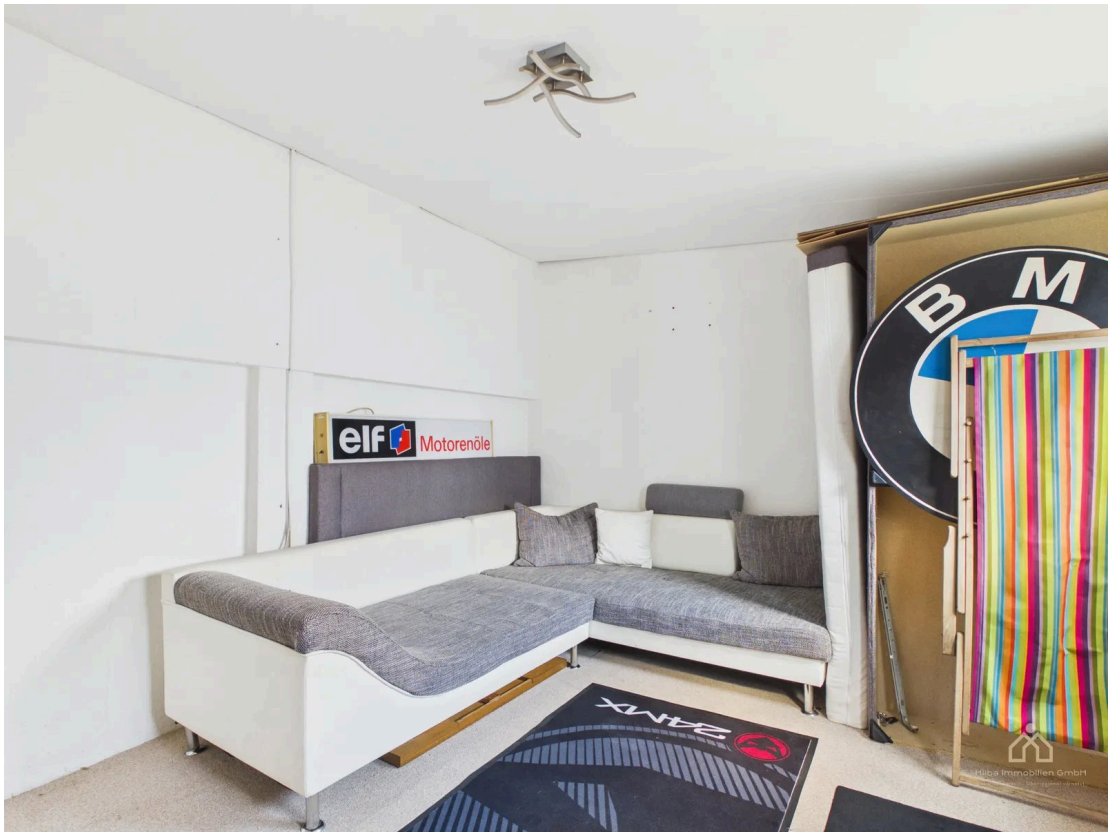
Heizung



Keller



Garage



Hobbyraum



Hobbyraum



Garten



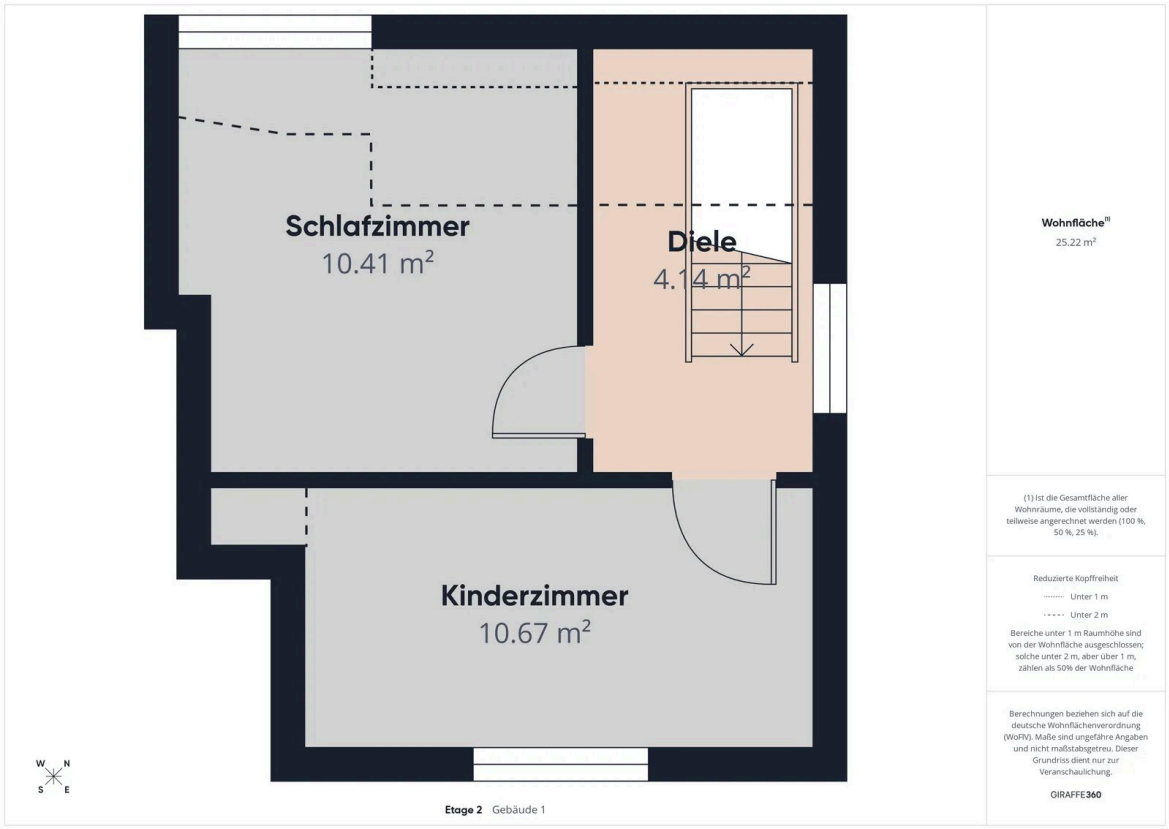
Grundstück



Sitzbereich


Wohnzimmer
14.28 m²
Diele
0.65 m²
Badezimmer
4.61 m²
Küche / Wohnbereich
16.23 m²
5.23 m²
W N S E
Etage 1 Gebäude 1
Wohnfläche(1)
41.17 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360

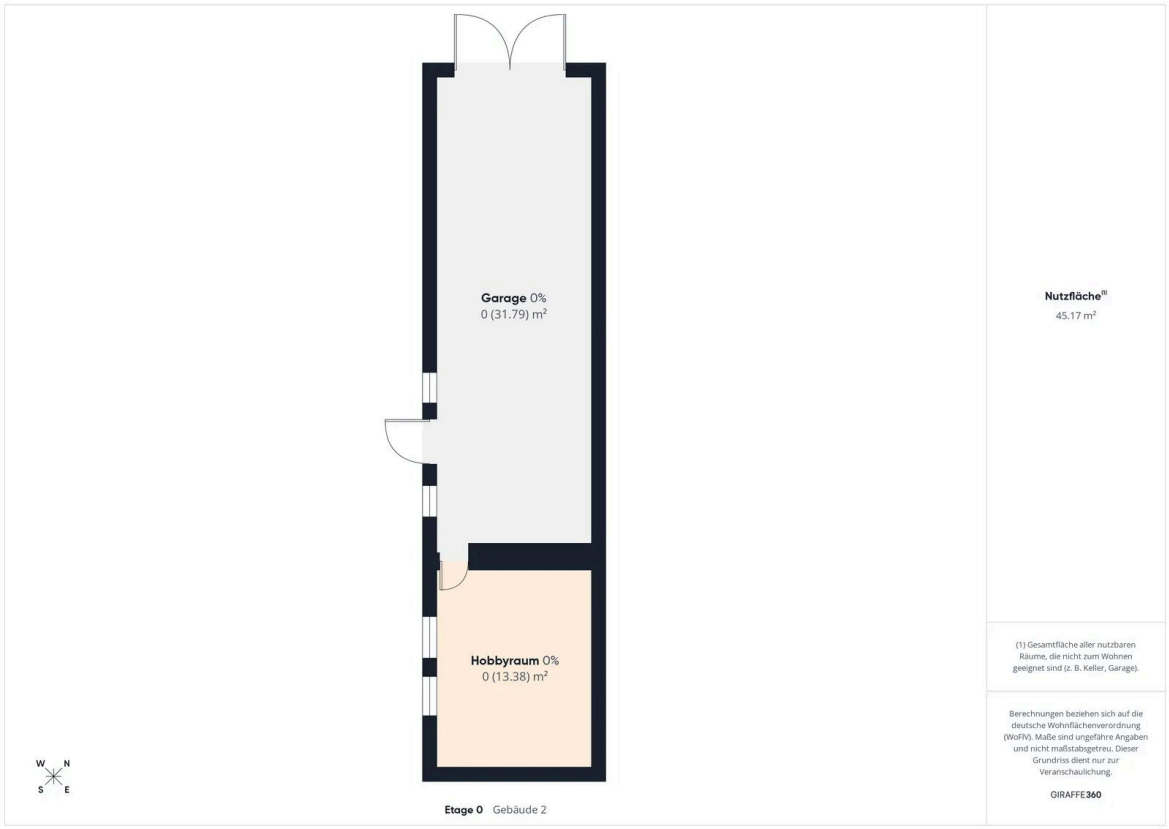
EG


Schlafzimmer
10.41 m²
Diele
4.14 m²
Kinderzimmer
10.67 m²
W N S E
Etage 2 Gebäude 1
Wohnfläche(1)
25.22 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360

DG



Keller



Garage

Kontakt

Hilba Immobilien GmbH

Hopfengarten 10A

39444 Hecklingen

E-Mail: info@hilba-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Max Hillebrand

Impressum

www.hilba-immobilien.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.hilba-immobilien.de

Diese Immobilie online

www.hilba-immobilien.de/immobilie/attraktive-doppelhaushaelfte-auf-grossem-grundstueck-in-westeregeln