



## **Altstadt-Immobilien**

Inh. Stefan Jürges

Lohteich 6

29410 Salzwedel

Phone: 03901-472633

Funk: 0170-8302414

[www.altstadt-immobilien.de](http://www.altstadt-immobilien.de)

[info@altstadt-immobilien.de](mailto:info@altstadt-immobilien.de)

Datum: 2026

# **Exposé**

## **Gemütliches Einfamilienhaus mit Wintergarten und ausbaufähigem Dachgeschoss in Bandau.**

### **Objektbeschreibung**

Dieses im Jahr 1998 errichtete Einfamilienhaus bietet eine solide Basis für komfortables Wohnen in ruhiger Dorflage. Auf einem 451 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Wohnfläche von rund 115 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, ergänzt durch ein vollständig ausbaufähiges Dachgeschoss von etwa 50 m<sup>2</sup>, das Platz für mehrere zusätzliche Zimmer bereithält und viel Raum für eigene Wohnideen bietet.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer praktischen und zugleich wohnlichen Aufteilung. Herzstück ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten in Südwestlage. Hier können Sie den Blick ins Grüne genießen, die Sonne hereinlassen und an warmen Tagen den Übergang ins Freie nahtlos nutzen. Auch die Küche mit Einbauküche ist mit dem Wintergarten verbunden und wird so zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Das Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und separatem Handtuchheizkörper runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und kurze Wege im Alltag.

Details wie die Fußbodenheizung in Bad und Küche, Einbaulautsprecher in der Decke, die bequem vom Wohnzimmer aus steuerbar sind, sowie vorbereitete Anschlüsse im HWR für eine Dachgeschossheizung zeigen, dass hier auch an Komfort gedacht wurde. Alle Fenster sind mit Jalousien ausgestattet, im Wohnzimmer stehen zwei TV-Anschlüsse bereit, ein weiterer im Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss mit einer Fläche von rund 50 m<sup>2</sup> ist komplett ausbaufähig – eine ideale Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ob für Kinder, Gäste oder als großzügiger Hobbybereich. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet neben einem Stellplatz auch einen im HWR vorbereiteten Außenwasseranschluss.

Das Haus befindet sich in Beetzendorf OT Bandau, einer beschaulichen Ortschaft in der Altmark. Bandau bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, die von ländlicher Umgebung und dörflichem Charakter geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in den umliegenden Orten, vor allem im nahen Beetzendorf, schnell erreichbar. Dank der Anbindung an die Bundesstraßen sind auch die größeren Städte Salzwedel, Wolfsburg oder Gifhorn gut zu erreichen. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch auf eine solide Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Die schnelle Internetverbindung mit bis zu 250 MBit/s im Download ermöglicht auch das Arbeiten von zuhause aus. Ein Haus mit Potenzial – ideal für alle, die sich den Traum vom Eigenheim in naturnaher Umgebung erfüllen möchten.

## Objektdaten

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Baujahr:</b>    | 1998   |
| <b>Grundstück:</b> | 451 m <sup>2</sup>   |
| <b>Wohnfläche:</b> | ca. 115 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss<br>ca. 50 m <sup>2</sup> im Dachgeschoss ausbaufähig |
| <b>Stellplatz:</b> | auf dem Grundstück   |

## Raumaufteilung

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Erdgeschoss:</b>  | ca. 115 m <sup>2</sup> , Diele / Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro oder Gäste mit zusätzlich separatem Eingang, Küche mit Einbauküche und Zugang zum Wintergarten, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Hauswirtschaftsraum, Wintergarten in Südwestlage mit Ausgang zum Grundstück |
| <b>Dachgeschoss:</b> | ca. 50 m <sup>2</sup> , komplett ausbaufähig   |

## Heizung

Für behagliche Wärme sorgt eine Vaillant Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme) mit Warmwasserspeicher.

## Energieausweis

Bedarfsausweis: 242,7 kWh / (m<sup>2</sup> • a)      Energieeffizienzklasse: G

## Kaufpreis

Für einen Kaufpreis von 99.000 € können Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen.

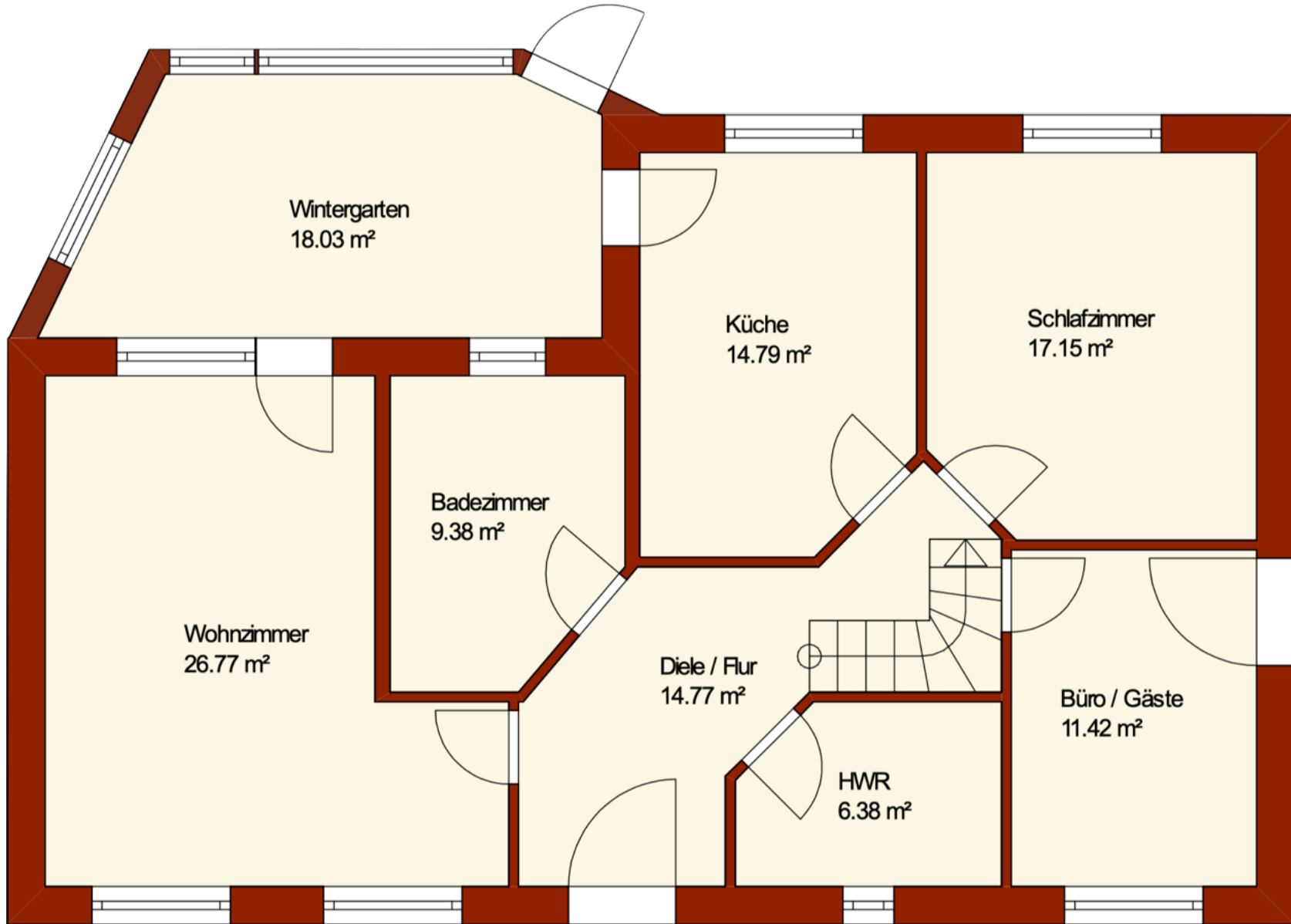
## Käufercourtage

4,76 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt.

## Sonstiges

Die Objektangaben wurden für Sie mit besonderer Sorgfalt erstellt. Da alle Daten ausschließlich auf Angaben des Eigentümers basieren, können wir hierfür keine Haftung übernehmen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Erdgeschoss



# Dachgeschoss

