Altstadt-Immobilien

IHR MAKLER FÜR SALZWEDEL & DIE ALTMARK

EXPOSÉ · ZUM VERKAUF

Fachwerkhaus mit großem Obstgarten auf sonnigem Grundstück

39619 Arendsee, Ortsteil Kleinau

99.000 €	ca. 115 m²	1.477 m²	1875
KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	BAUJAHR

Hauptstraße 48 · 39619 Arendsee, OT Kleinau

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Objektart	Einfamilienhaus · Fachwerk
Zimmer	3 (+ Ankleide) · Bad · Küche · HWR · Speisek.
Heizung	Gas-Brennwert (Flüssiggas)
Energie	Verbrauchsausweis · 146,4 kWh/(m²·a) · Klasse E
Verfügbar	sofort bezugsfrei

altstadt-immobilien.de

Altstadt-Immobilien · Stefan Jürges · Lohteich 6, 29410 Salzwedel
Tel 03901 - 472633 · Funk 0170 - 8302414 · info@altstadt-immobilien.de · www.altstadt-immobilien.de

DAS OBJEKT

Ankommen und sich zu Hause fühlen

Mitten im ruhigen Arendseer Ortsteil Kleinau wartet ein Fachwerkhaus mit Geschichte auf neue Bewohner. Es stammt aus dem Jahr 1875, wurde über die Jahre mit Sorgfalt erhalten und behutsam modernisiert – heute ist es in gutem Zustand und sofort bewohnbar. Wenn Sie sich ein gemütliches Zuhause auf dem Land wünschen, in dem ländlicher Charme und alltagstaugliche Technik zusammenkommen, lohnt sich ein genauer Blick.

Auf rund 115 m² Wohnfläche verteilen sich die Räume bequem auf einer Ebene: Von der Diele gelangen Sie in das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer mit angrenzender Ankleide; dazu kommen Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum und Speisekammer. Das ebenerdige Wohnen macht das Haus gleichermaßen für Familien interessant wie für alle, die Treppen lieber vermeiden. Wer zusätzlichen Raum sucht, findet im ausbaufähigen Dachgeschoss mit etwa 50 m² Potenzial für weitere Zimmer.

An den wesentlichen Stellen wurde in den vergangenen Jahren investiert. Das Satteldach erhielt 2015 eine neue Eindeckung mit Tondachsteinen; im selben Jahr bekam das Fachwerk einen neuen Schwellbalken, die Gefache wurden ausgemauert und Teile der Ständer erneuert, auch die Elektrik wurde teilweise auf einen aktuellen Stand gebracht.

Für wohlige Wärme sorgt eine Gas-Brennwertheizung (Flüssiggas) aus dem Jahr 2007, das Warmwasser liefert ein Boiler von 2020. Wer künftig unabhängiger heizen möchte, hat gute Voraussetzungen: Eine Zusatzheizung über einen Festbrennstoffkessel oder einen Pelletofen mit Pufferspeicher lässt sich nachrüsten – die Leitungen vom Schuppen zum Haus liegen bereits. Der Flüssiggastank (2.700 Liter) gehört zum Objekt und ist Eigentum.

Ein eigener, rund acht Meter tiefer Brunnen ergänzt den öffentlichen Wasseranschluss, und mit 250/40 MBit/s steht schnelles Internet zur Verfügung. Ganz offen gesagt: Bei den Fenstern aus den 1980er-Jahren besteht Modernisierungsbedarf – ein überschaubarer Punkt, der im Kaufpreis bereits seinen Platz findet.

Das größte Pfund dieses Anwesens liegt jedoch draußen. Das 1.477 m² große, komplett eingezäunte und sonnige Grundstück ist gepflegt und liebevoll bepflanzt: Ein Boskop-Apfelbaum, drei Birnen, drei Pflaumen, zwei Sauer- und zwei Süßkirschen, ein Pfirsichbaum sowie ein Weinstock mit blauen Trauben versprechen eigene Ernte; eine Blumenwiese tut Auge und Insekten gleichermaßen gut. Eine überdachte Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden geschützt im Freien zu genießen.

Zwei Zufahrten erschließen das Grundstück bequem; ein Carport und vier zusätzliche Stellplätze bieten reichlich Raum für Fahrzeuge. Ein Gartenhäuschen sowie ein Holz- und Kohleschuppen mit vier weiteren Räumen schaffen großzügigen Platz für Gartengeräte und Vorräte.

Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und doch mit allem Nötigen in Reichweite – ein Zuhause für alle, die das Landleben schätzen und mit eigenen Ideen gestalten möchten.

Die Lage

Kleinau ist ein kleiner, dörflich geprägter Ortsteil der Stadt Arendsee im Altmarkkreis Salzwedel – im Norden Sachsen-Anhalts, eingebettet in die weite und ruhige Landschaft der Altmark. Eine Kindertagesstätte gibt es direkt im Ort; Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im nahen Arendsee oder in Fleetmark.

Der Arendsee – der größte natürliche See Sachsen-Anhalts – lädt mit Strandbad, Promenade und Rundweg zu erholsamen Stunden am Wasser ein und ist in wenigen Minuten erreichbar. Wer Ruhe, Natur und ein überschaubares, nachbarschaftliches Umfeld sucht, ist hier richtig. Über die Landes- und Bundesstraßen bestehen Verbindungen in Richtung Salzwedel, Stendal und Wittenberge.

LAGEPLAN

STADTPLAN ARENDSEE

BILDERGALERIE

Einblicke

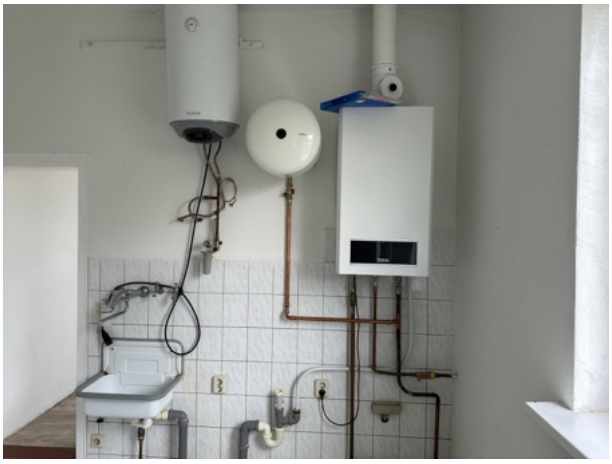
Diele / Flur

Wohnzimmer

Küche

Schlafzimmer

Badezimmer



Hauswirtschaft & Technik

Altstadt-Immobilien · Stefan Jürges · Lohteich 6, 29410 Salzwedel
Tel 03901 - 472633 · Funk 0170 - 8302414 · info@altstadt-immobilien.de · www.altstadt-immobilien.de

BILDERGALERIE

Ausblicke

Überdachte Terrasse

Sonniges Grundstück

Obstbäume im Garten

Gartenhäuschen

Nebengebäude

Carport & Stellplätze

Altstadt-Immobilien · Stefan Jürges · Lohteich 6, 29410 Salzwedel
Tel 03901 - 472633 · Funk 0170 - 8302414 · info@altstadt-immobilien.de · www.altstadt-immobilien.de

RAUMAUFTEILUNG

Grundriss

ERDGESCHOSS

Eine Flächenermittlung nach DIN 277 liegt vor. Maße sind ca.-Angaben und nicht zur Berechnung von Miet- oder Kaufpreisen geeignet.

ENERGIE

Pflichtangaben Energieausweis

Energieverbrauchsausweis · Endenergieverbrauch 146,4 kWh/(m²·a) · wesentlicher Energieträger: Flüssiggas · Baujahr 2007 · Energieeffizienzklasse E

KONDITIONEN

Kaufpreis

99.000 €

Käuferprovision: 4.165 € inkl. MwSt.

KONTAKT

Lust auf eine Besichtigung?

Das Haus ist unbewohnt und nach Vereinbarung mit mir jederzeit zu besichtigen. Rufen Sie mich gern an oder schreiben Sie mir – ich nehme mir Zeit für Ihre Fragen und zeige Ihnen das Anwesen ganz in Ruhe vor Ort.

Altstadt-Immobilien

Stefan Jürges

Lohteich 6, 29410 Salzwedel

Tel 03901 - 472633 · Funk 0170 - 8302414 · WhatsApp 03901 - 472644

info@altstadt-immobilien.de · www.altstadt-immobilien.de

Die Objektangaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Da alle Daten ausschließlich auf Angaben des Eigentümers beruhen, kann hierfür keine Haftung übernommen werden.