

Altstadt-Immobilien

IHR MAKLER FÜR SALZWEDEL & DIE ALTMARK

EXPOSÉ · ZUM VERKAUF

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, Vollkeller, Pool, Gartenhaus in TOP- Wohnlage

29410 Salzwedel, Lönsstraße 4



299.000 € VB
KAUFPREIS

ca. 131 m²
WOHNFLÄCHE

ca. 2.707 m²
GRUNDSTÜCK

um 1930
BAUJAHR

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Objektart: Einfamilienhaus
Zimmer: 6 Zimmer · 2 Bäder / WC · Küche · Vollkeller
Heizung: Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
Energie: Ausweis in Vorbereitung
Verfügbar: sofort



altstadt-immobilien.de

Pool, Gartenhaus und viel Platz auf großem Grundstück

In einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Salzwedel sucht dieses freistehende, massiv gebaute Einfamilienhaus neue Eigentümer. Um 1930 solide errichtet und über die Jahre gepflegt und modernisiert, ist es sofort bezugsfertig. Besonders ist hier vor allem das Grundstück: rund 2.707 m², komplett eingezäunt und mit viel Platz für Garten, Pool und Nebengebäude – in dieser Größe innerhalb der Stadt eine echte Seltenheit.

Das Erdgeschoss empfängt Sie über einen Windfang und eine Diele. Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer von rund 30 m². Dazu kommen eine Küche, ein separates Büro – das sich ebenso gut als Gästezimmer nutzen lässt –, ein Badezimmer und ein WC, alles bequem auf einer Ebene. Vom Büro treten Sie direkt auf eine überdachte, zum Garten hin offene Terrasse. Wer mag, kann die Wand zwischen Küche und Büro entfernen und so eine großzügige Wohnküche schaffen.

Im Dachgeschoss liegen das Schlafzimmer von rund 18 m² und eine außergewöhnlich große Galerie von rund 33 m², die Ihnen viel Gestaltungsspielraum lässt – als Kinderzimmer, Arbeits- oder Hobbybereich. Ein Flur, ein weiteres WC und eine Abstellmöglichkeit ergänzen die Etage. Darüber bietet der Spitzboden zusätzlichen Stauraum; das kleine Zimmer dort eignet sich auch als Spielzimmer für Kinder.

Der Keller ist voll ausgebaut, trocken und rund 78 m² groß. Neben drei Kellerräumen, einer Waschküche und der Heiztechnik gibt es ein von außen begehbare Lager und einen zweiten Zugang vom Hof – ideal für Vorräte, Werkstatt oder Technik.

Geheizt wird über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1993) mit 130-Liter-Warmwasserspeicher; ein Schornstein für einen Kaminofen ist vorhanden. Bad, WC, die überdachte Terrasse und die Galerie im Dachgeschoss stammen aus einem Anbau von 1978. Das Satteldach ist mit Tondachziegeln gedeckt und wurde – wie das Garagendach – 1994 erneuert, und auch die Fassade wurde 1995 isoliert; ein Teil der Fenster inklusive Jalousien wurde 1997 erneuert. Über einen DSL-Anschluss steht Internet mit bis zu 100 Mbit/s zur Verfügung.

Die Elektroanlage sollte mittelfristig erneuert werden – davon abgesehen können Sie ohne größere Vorarbeiten einziehen. Die komplette Einrichtung (Möbel) verbleibt im Haus.

Das eigentliche Pfund ist das weitläufige Grundstück von rund 2.707 m² mit altem Baumbestand. Ein eigener Pool (ca. 6,45 × 4,20 m) lädt an warmen Tagen zum Abkühlen ein, und ein separates Gartenhaus mit kleiner Küche (ca. 44 m²) bietet Raum für Gäste, Hobby oder gesellige Stunden im Freien; ein Schuppen schafft zusätzlichen Stauraum. Für die Gartenbewässerung gibt es einen Außenwasserhahn mit separater Wasseruhr. Eine Garage mit angeschlossener Werkstatt (Gebäude ca. 60 m²) und Stellplätze sorgen für reichlich Platz für Fahrzeuge und Geräte. Das gesamte Grundstück ist komplett eingezäunt.

Dieses gepflegte Anwesen steht zum Verkauf – gern zeige ich es Ihnen ganz in Ruhe vor Ort.

Die Lage

Salzwedel ist die größte Stadt der Altmark und als Hansestadt reich an Geschichte: eine der besterhaltenen Fachwerk-Altstädte Norddeutschlands, zahlreiche Kirchen und der weithin bekannte Salzwedeler Baumkuchen prägen das Bild. Wer das Besondere einer lebendigen Kleinstadt im Grünen sucht, ist hier richtig.

Die Lönsstraße liegt in einer ruhigen, wohnlich gewachsenen Gegend. Alles für den täglichen Bedarf – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen – erreichen Sie in wenigen Minuten, und auch die historische Innenstadt ist rasch erreicht.

Überregional ist Salzwedel gut angebunden: Über die Bahn gelangen Sie bequem Richtung Stendal, Uelzen und weiter nach Wolfsburg, Hannover, Hamburg oder Berlin. So verbinden sich hier ruhiges Wohnen im Grünen und eine gute Erreichbarkeit – ein Umfeld, in dem man gern ankommt und bleibt.



LAGEPLAN

Einblicke



Wohn-/Esszimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)



Küche (EG)



Badezimmer (EG)



Schlafzimmer (DG)



Kinderzimmer / Galerie (DG)

Ausblicke



Hausansicht mit Zufahrt



Luftaufnahme vom Grundstück



Luftaufnahme vom Grundstück (2)



Pool im Garten

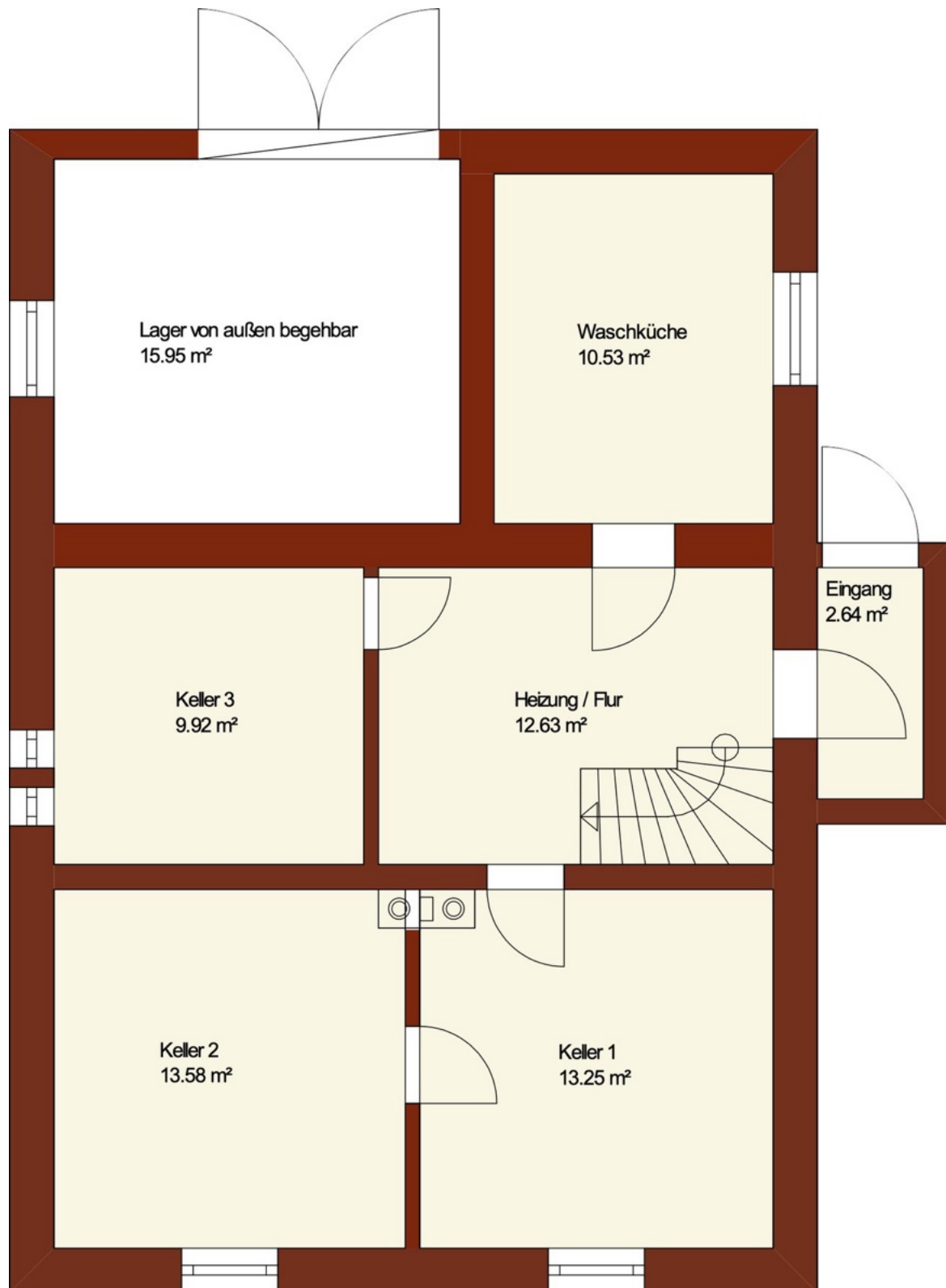


Grundstück



Garage mit Stellplatz

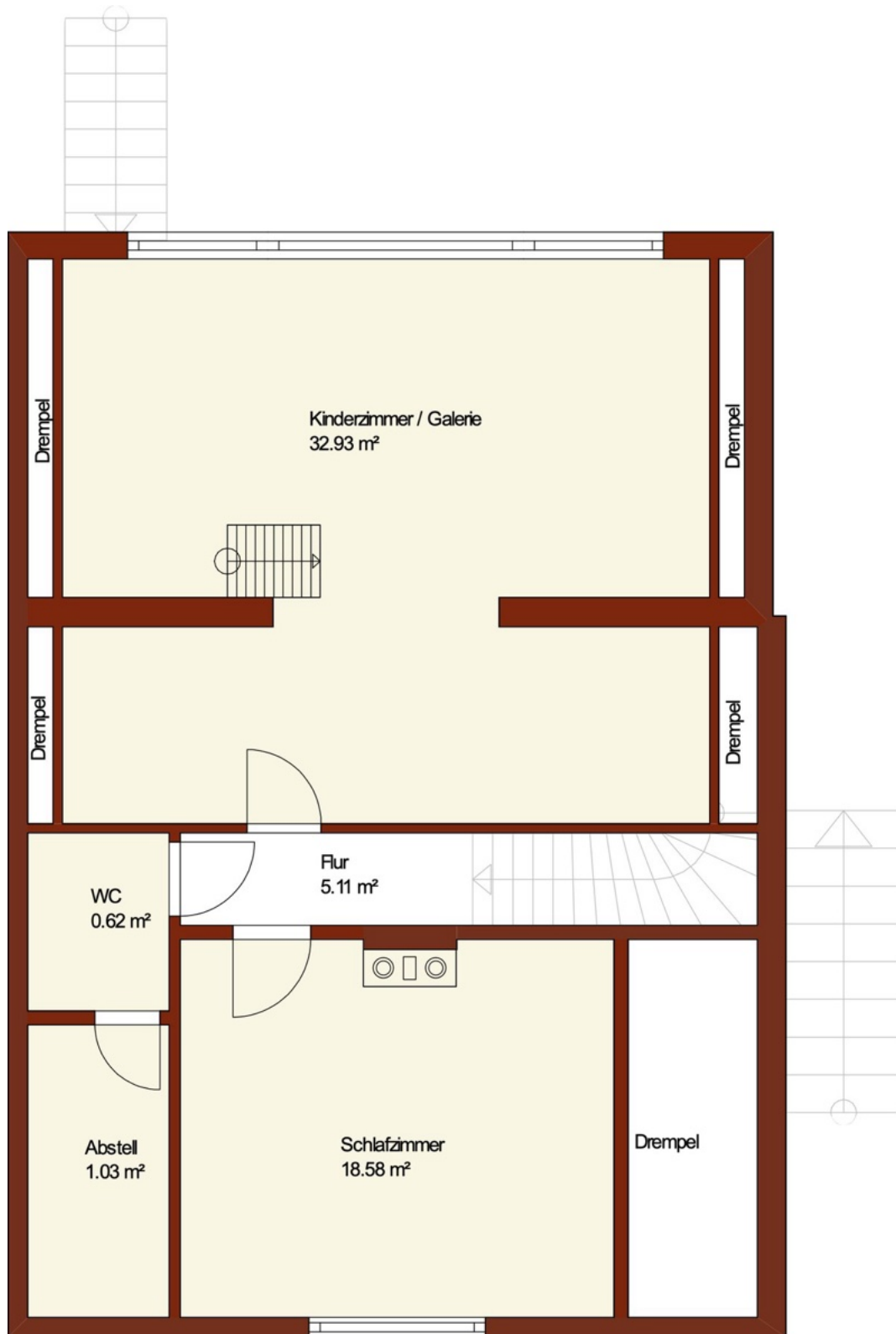
Keller



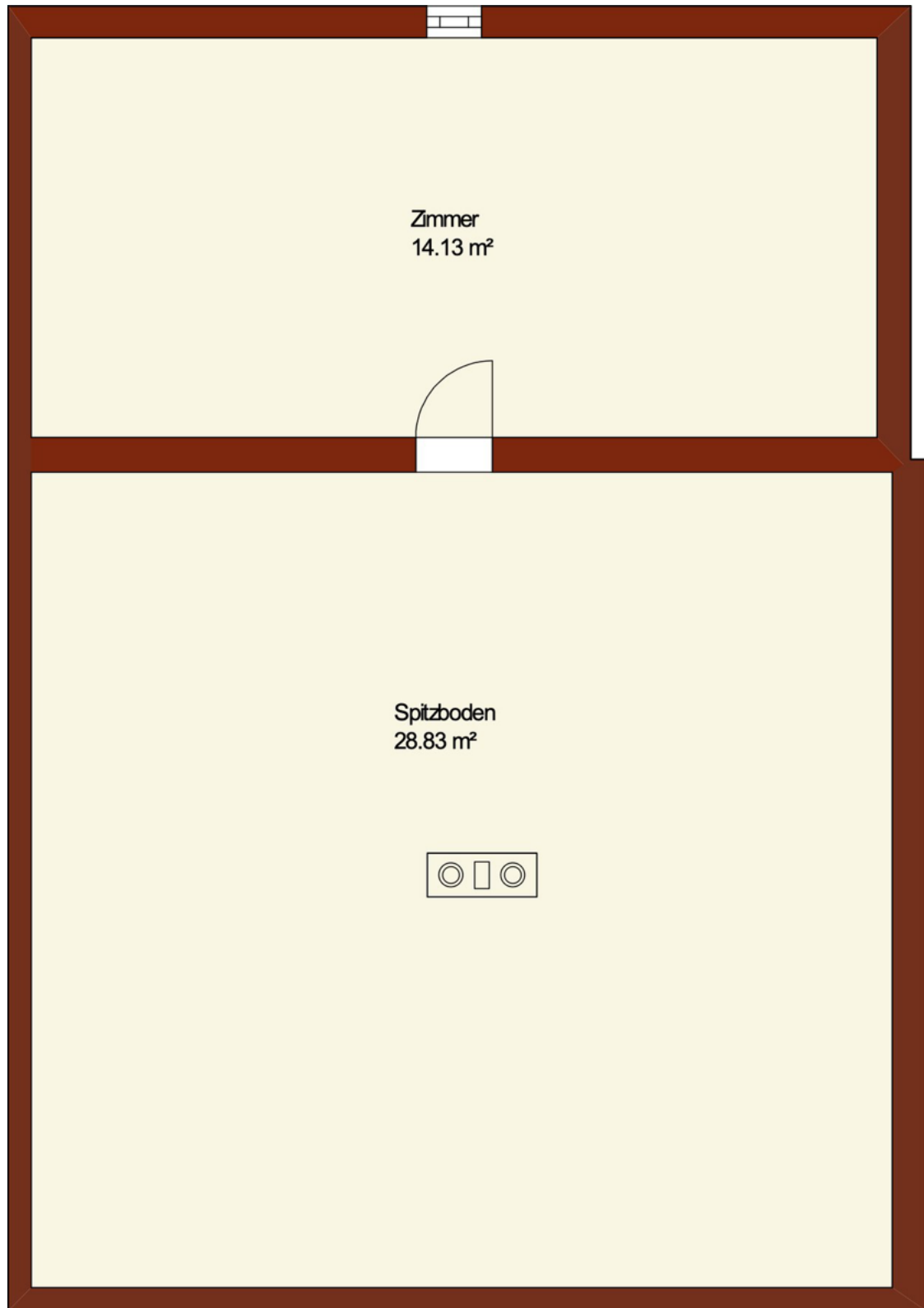
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



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

Pflichtangaben Energieausweis

Der Energieausweis nach GEG 2024 wird derzeit angefordert. Ich bitte um Ihr Verständnis für die Verzögerung.

KONDITIONEN

Kaufpreis

299.000 € VB

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

KONTAKT

Lust auf eine Besichtigung?

Das Haus ist nach Vereinbarung mit mir 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.

