



## **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: 2024

# **Exposé**

## **Willkommen in Diesdorf – Ihrem neuen Zuhause.**

### **Objektbeschreibung**

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1930 und teilweise saniert von 2015 bis 2018, erwartet Sie in einer ruhigen Ortsrandlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Hier eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihr eigenes Wohnparadies nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Raum für individuelle Wohnträume. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Flur, einer Küche und einem Badezimmer mit Platz für Wanne und Dusche, das einen direkten Zugang zum Garten bietet. Das geräumige Wohnzimmer und ein praktischer Heiz- bzw. Abstellraum vervollständigen diese Etage. Ein Schornstein ist vorhanden und bietet die Möglichkeit - nach Absprache mit dem Schornsteinfeger - einen Kaminofen einzubauen, um die kalten Abende mit wohliger Wärme zu erfüllen.

Im Dachgeschoss finden Sie ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer vor, welche Ihnen weitere Möglichkeiten zur Gestaltung bieten. Die Dachschrägen sind bereits isoliert und mit Trockenbauplatten verkleidet.

Obwohl das Haus eine Renovierung benötigt, bietet es mit seinen bereits installierten Wasser- und Abwasserleitungen sowie der vorbereiteten Elektroanlage einen soliden Ausgangspunkt für Ihre Ideen. Neue isolierverglaste Fenster und die Haustür wurden im Jahre 2015 eingebaut. Eine Heizungsanlage (Gas liegt an der Straße) muss noch installiert und das Dach sollte neu gedeckt werden.

Das Internet ist mit bis zu 250 Mbit/s im Download 40 Mbit/s im Upload verfügbar. Diesdorf ist aber auch schon mit Glasfaser ausgestattet.

Auch ein eigener Brunnen zur Bewässerung des Grundstückes ist vorhanden.

Das Nebengebäude mit ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche kann als Lager, Werkstatt, für die Tierhaltung oder auch als Partyraum genutzt werden.

Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, ein neues Eigenheim nach Ihren Vorstellungen auf dem idyllischem Grundstück zu errichten. Lassen Sie Ihren Vorstellungen und Ihrer Phantasie freien Lauf.

## Lagebeschreibung

Das malerische Diesdorf liegt etwa 25 km südwestlich von Salzwedel und 45 km entfernt von Wolfsburg in Niedersachsen, im westlichen Teil der Altmark. Direkt angrenzend an Niedersachsen befindet sich der nächste größere Ort, Wittingen, ungefähr 10 km entfernt. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit sanften Hügeln und üppigen Wäldern, präsentiert sich Diesdorf als eine Oase der Ruhe und Erholung. Die Gemeinde verfügt über eine Vielzahl von Einrichtungen und Geschäften, darunter ein Freibad, Jugendclub, Bibliothek, Kindergarten, Grundschule, Freilichtmuseum, Feuerwehr, Tankstelle, Eisdielen, Bäcker, Bank, Post, Frisör, Supermarkt und Gaststätte, die das Leben vor Ort bereichern. Auch gibt es in Diesdorf einen Arzt, zwei Apotheken und eine Physiotherapie.

## Objektdaten

<b>Baujahr:</b>	1930	<b>Saniert / Renoviert:</b>	teilweise 2015 -2018
<b>Grundstück:</b>	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche:</b>	ca. 83 m <sup>2</sup>

## Raumaufteilung

<b>Keller:</b>	ca. 10 m <sup>2</sup> , 1 Raum (Hausanschlüsse)
<b>Erdgeschoss:</b>	ca. 50 m <sup>2</sup> , Diele / Flur, Küche, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Ausgang zum Garten, Wohnzimmer, Heiz/- Abstellraum
<b>Dachgeschoss:</b>	ca. 33 m <sup>2</sup> , Kinderzimmer, Schlafzimmer

## Heizung

Muss installiert werden.

## Energieausweis

Der Energieausweis nach GEG 2020 wird derzeit angefordert. Wir bitten um Ihr Verständnis für die Verzögerung.

## Kaufpreis

Für einen Kaufpreis von 124.000 € können Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Die Gemeinde Diesdorf bietet derzeit Bauland für 75 € / m<sup>2</sup> an. Dazu kommen noch Anschlusskosten für Wasser, Abwasser, Strom und Gas. Dies entspräche bei diesem Grundstück ca. 110.000 € Kaufpreis - ohne Haus und Nebengebäude.

## Käufercourtage

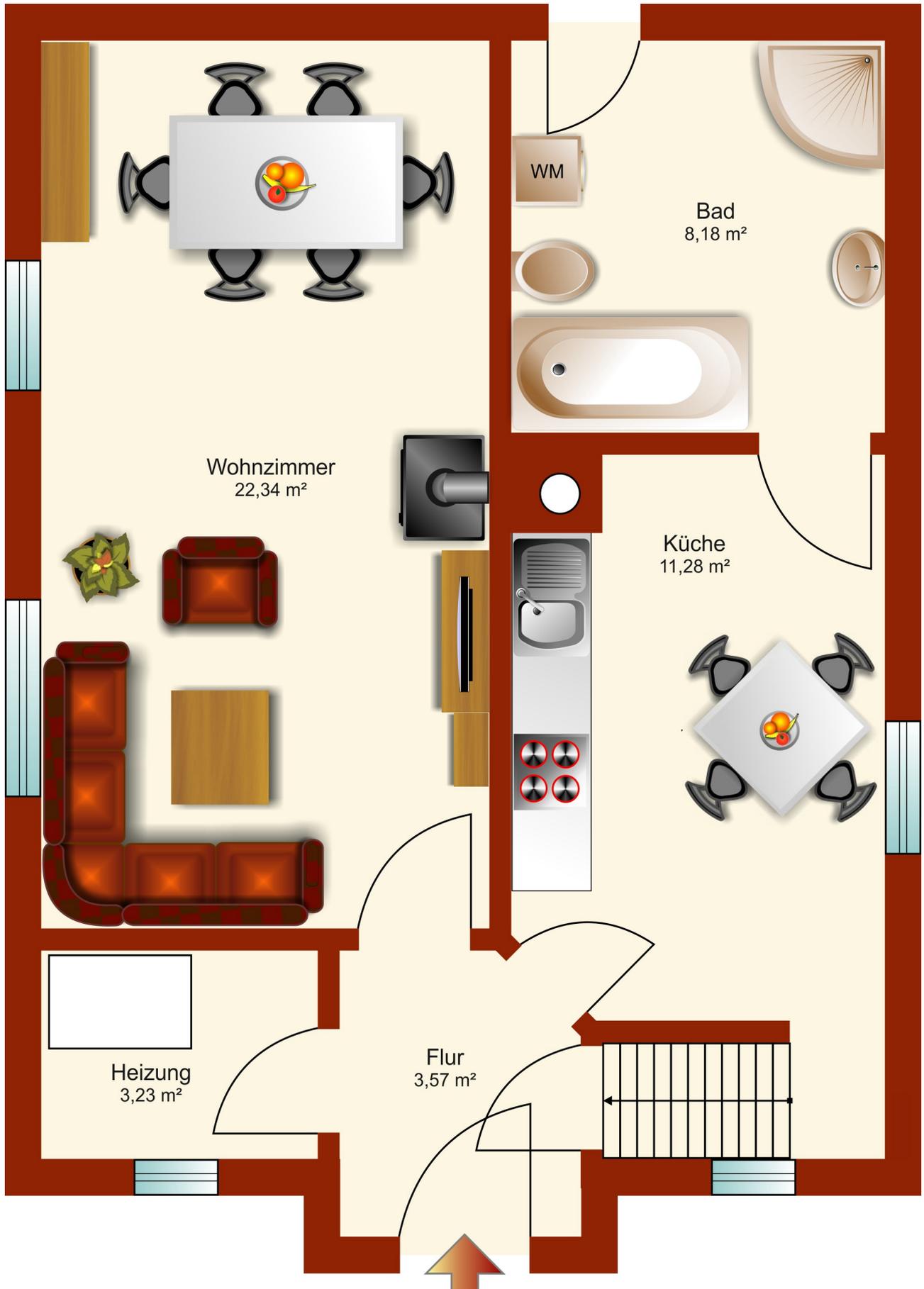
4,76 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt.

## 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.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

# Erdgeschoss



# Dachgeschoss

