

## EXPOSÉ

### Mehrfamilienwohnhaus in idyllischer Lage

Objekt:	Magdeburger Chaussee 15
	39217 Schönebeck OT Pretzien
Gemarkung:	Pretzien
Flur:	1
Flurstück:	10104
Grundstücksgröße:	1.076 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1930
Anzahl der WE:	6
Wohnfläche:	ca. 261 m <sup>2</sup>
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Kaufpreis:	200.000,00 €



### Daten zum Energieausweis

Energieausweistyp:	Energiebedarf
Energieverbrauchskennwert Strom:	---
Energieverbrauchskennwert Wärme:	232,4
Wesentliche Energieträger:	Erdgas H
Baujahr:	ca. 1930
Energieeffizienzklasse	G

### Lage

Das angebotene Mehrfamilienwohnhaus befindet sich im ruhigen Ortsteil Pretzien der Stadt Schönebeck (Elbe) im Salzlandkreis, Sachsen-Anhalt. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Pretzien ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Höfen und viel Grün. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität mit naturnaher Atmosphäre – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber. Zahlreiche Felder, Wälder, Seen und die Nähe zur Elbe laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Trotz der ländlichen Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur sehr gut. Die Stadt Schönebeck ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule in Plötzky, Kindergarten, medizinische Versorgung (Allgemeinmediziner und Zahnarzt) sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Durch die nahegelegene Bundesstraße B246a und die Anbindung an die Autobahn A14 ist auch die Landeshauptstadt Magdeburg in rund 25 Minuten gut erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zwischen Schönebeck und Pretzien sowie Pretzien und Gommern fährt mehrmals täglich ein Linienbus.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität – ideal für Mieter, die Wert auf ein naturnahes Umfeld mit gleichzeitig guter Anbindung legen.

## Objektbeschreibung / Ausstattung

Das dreigeschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde ca. 1930 in Massivbauweise errichtet. Ein Dachboden ist nicht vorhanden. An der Gebäuderückseite befindet sich ein Anbau, in dem jeweils auf halber Treppe Abstellräume für die Wohnungen angeordnet sind. Das Grundstück ist mit einer Zaunanlage umschlossen. Es gibt die Möglichkeit, zur Anlage von Hausgärten.

Das Wohnhaus verfügt über fünf Zweiraum- und einer Dreiraumwohnung mit insgesamt 261m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die folgenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurde ab 2000 durchgeführt:

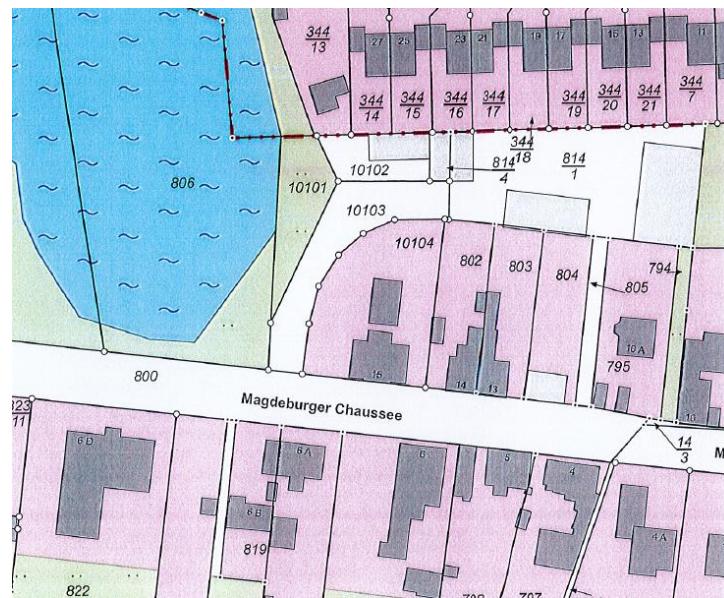
- Erneuerung Fenster
- Dacheindeckung mit Flachdachdämmung
- Einbau von Brennwertthermen
- Erneuerung der Zaunanlage inkl. Tor.

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem leicht unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

Derzeit sind 5 Wohnungen vermietet. Die Mieteinnahmen betragen ca. EUR 11.603,40 p.a.

Das Objekt ist verkehrs- und versorgungsmäßig ortsüblich voll erschlossen, d. h. Strom, Trinkwasser und Erdgasanschluss sind vorhanden. Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet; ebenso erfolgt die Niederschlagsentwässerung über das öffentliche Netz. Der TV-Empfang erfolgt über einzelne Satellitenschüsseln.

Im Grundbuch von Pretzien, Blatt Nr. 985, sind in Abteilung II und III keine Eintragungen zu verzeichnen.



## Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben im Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dargestellten Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Entscheidung, ob, an wen, zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird, obliegt ausschließlich dem Verkäufer.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten, wie z. B. Notarkosten, eventuell anfallende Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben, trägt der Käufer.

Persönliche Angaben von Interessenten werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

## Ihr Ansprechpartner



Claudia Wagner  
Immobilien- und Abrechnungsmanagement

Telefon: 03928 786-207  
Fax: 03928 786-400  
E-Mail: [claudia.wagner@swb-schoenebeck.de](mailto:claudia.wagner@swb-schoenebeck.de)