

Moderne trifft Komfort – Bungalow in ruhiger Lage

39171 Dodendorf



Sorglosmaklerin
Mariella Hedwig



BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser stilvolle Bungalow wurde im Jahr 2020 in ruhiger Lage von Dodendorf errichtet und überzeugt durch seine moderne Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von ca. 141,08 m² bietet die Immobilie vier großzügige Zimmer, die sich flexibel als Wohn, Schlaf, Gäste oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das ca. 1.473 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Kinder oder gemütliche Sommerabende auf der Terrasse.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn und Essbereich mit direktem Zugang zur hochwertigen Küche, die keine Wünsche offenlässt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Besonderes Highlight: das stilvolle Badezimmer mit frei stehender Badewanne, das den perfekten Ort zur Entspannung bietet. Zusätzlich gibt es ein GästeWC und praktische Abstellmöglichkeiten.

Der frei stehende Bungalow befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene in ruhiger Lage suchen.



LAGE

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung in Dodendorf, ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Sülzetal im Bördelandkreis. Die Umgebungsbebauung ist durch Einfamilienhäuser geprägt.

Die Bundesstraße 71 führt direkt durch die Ortschaft und die Bundesautobahn 14 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Wer Lust auf den Schienenverkehr hat, auch kein Problem, denn der Ort verfügt über eine eigene Haltestelle, die eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn ermöglicht.

Im Ort selbst finden Sie eine Bäckerei, einen Getränkehandel und eine Kindertagesstätte vor. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten mit dem Auto.



Blick auf Terrasse



Terrasse



Wohnküche



Wohnküche



Küche



Badewanne

GRUNDRISS

Erdgeschoss





Allgemeine Informationen

Immobilien-ID	EGMHe-EFH-7
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Objektart	Haus
Objekttyp	Bungalow
Postleitzahl	39171
Ort	Dodendorf
Straße	Kleine Straße
Hausnummer	7B
Grundstücksfläche	ca. 1.473,00 m ²
Zimmeranzahl	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Seperate WCs	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2020

Energieinformationen

Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.07.2035
Energieeffizienzklasse	A+

Ausstattung

- Terrasse
- elektrische Rollläden
- Doppelgarage
- Brunnen
- Einbauküche
- Erdwärmepumpe
- Raumvolumen ca. 327,05 m³

Raumprogramm

ERDGESCHOSS:

Büro:	11,31 m ²
Wohnzimmer:	33,59 m ²
Küche:	12,37 m ²
Speisekammer:	2,34 m ²
Flur:	18,18 m ²
Schlafzimmer:	12,15 m ²
Kinderzimmer:	12,18 m ²
Ankleide:	5,25 m ²
Technik:	5,67 m ²
HWR:	6,29 m ²
Badezimmer:	11,37 m ²
Gäste-WC:	5,44 m ²
Geräte:	12,06 m ²
Garage:	37,08 m ²
Terrasse:	57,24 m ²

Wohnfläche	ca. 141,08 m ²
Nutzfläche	ca. 245,10 m ²

**Sehen Sie sich die Immobilie
im 360° Rundgang an:**



Preis

449.000,00 €

Die Käuferprovision beträgt 4,17 % inkl. 19
% MwSt. vom notariellen Kaufpreis.

*Alle Daten in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Objektangaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Verkäufer-, Anbieter- und Angebotsangaben können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer bleiben vorbehalten.

UNSERE STARKEN PARTNER



DER WEG ZU IHRER TRAUMIMMOBILIE

Besichtigungen

In der Regel plant Ihr Sorglosmakler 2 Besichtigungstage, möglichst an einem Samstag und Sonntag, um die zeitliche Last bei den Verkäufern so gering und konzentriert wie möglich zu halten. Weitere Besichtigungstage, auch bei hohem Nachfrage- druck, werden der Fairness wegen nicht geplant. Sie werden von Süßigkeiten und einer Empfangsdame begrüßt, um anschließend von Ihrem Sorglosmakler durch die Immobilie geführt zu werden und alle relevanten Unterlagen zu erhalten. (ca. 2 Tage)



***Optional: Angebotsverfahren**

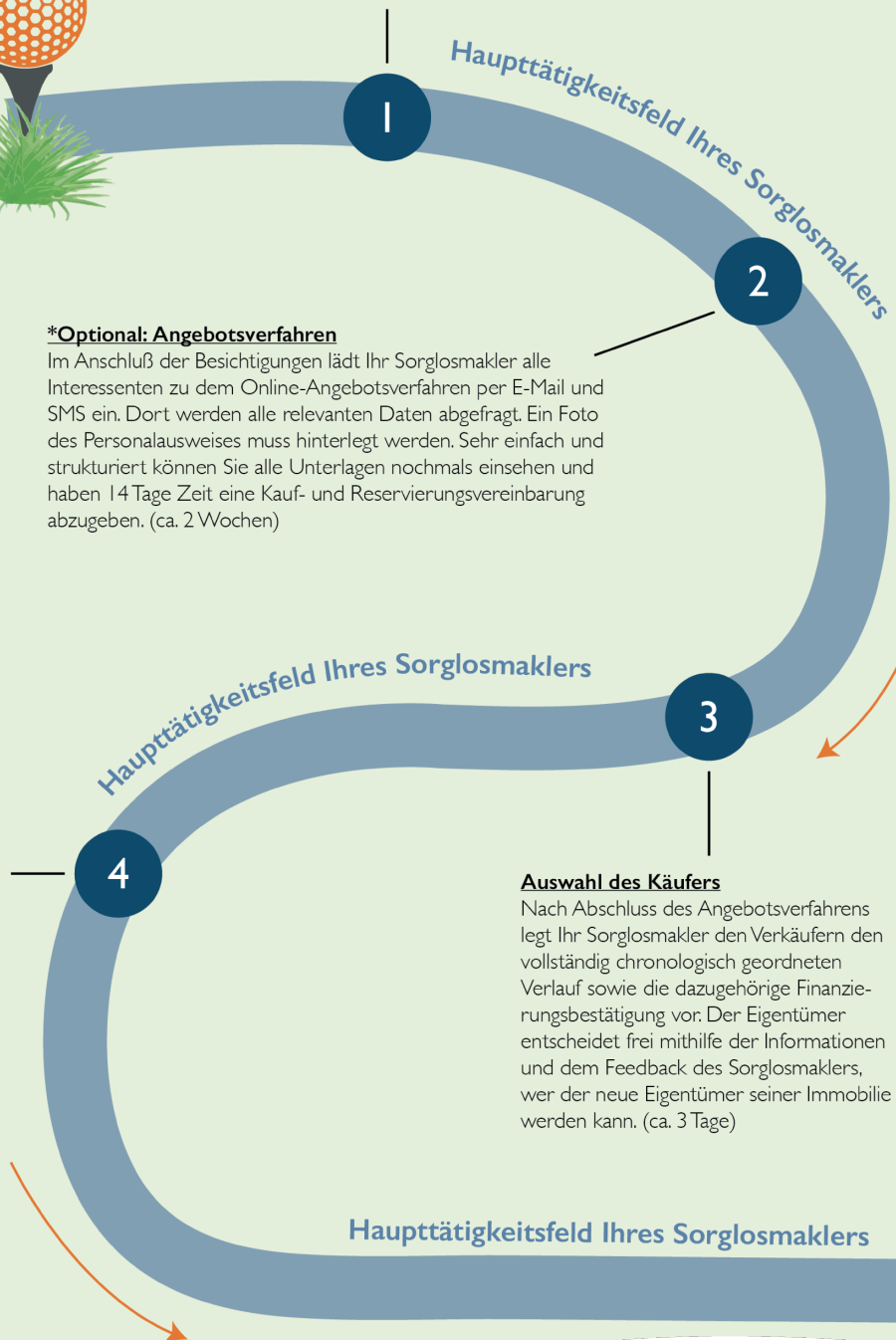
Im Anschluß der Besichtigungen lädt Ihr Sorglosmakler alle Interessenten zu dem Online-Angebotsverfahren per E-Mail und SMS ein. Dort werden alle relevanten Daten abgefragt. Ein Foto des Personalausweises muss hinterlegt werden. Sehr einfach und strukturiert können Sie alle Unterlagen nochmals einsehen und haben 14 Tage Zeit eine Kauf- und Reservierungsvereinbarung abzugeben. (ca. 2 Wochen)

Beantragung Kaufvertrag

Bei erfolgreicher Käuferauswahl beantragt Ihr Sorglosmakler bei dem Notar (Käufer hat die Notarwahl) den Kaufvertragsentwurf. Diesen bespricht und erklärt er mit allen Beteiligten und veranlasst evtl. Veränderungen. Die Käufer bestellen bei der finanzierenden Bank die Grundschild. Der Notartermin findet aus Verkäufer-schutz erst mit bestellter Grundschild statt. (ca. 6-8 Wochen)

Auswahl des Käufers

Nach Abschluss des Angebotsverfahrens legt Ihr Sorglosmakler den Verkäufern den vollständig chronologisch geordneten Verlauf sowie die dazugehörige Finanzierungsbestätigung vor. Der Eigentümer entscheidet frei mithilfe der Informationen und dem Feedback des Sorglosmaklers, wer der neue Eigentümer seiner Immobilie werden kann. (ca. 3 Tage)



Eigentumsumschreibung

Vom Besitz bis zum Eigentum dauert es in der Regel ca. 6 Monate. Bis dahin erreichen den Alteigentümer weiterhin die Rechnung für z. B. die Grundstückssteuer oder Wohngebäudeversicherung. Diese werden an die Neueigentümer weitergeleitet und beglichen.

9

Ihr Sorglosmakler hat keine Vollmachten mehr

Schlüsselübergabe

Die Immobilie wird in Foto und Dokumentation durch Ihren Sorglosmakler an den Käufer übergeben. Nutzen, Lasten und Rechte wechseln heute den Besitzer. (1 Tag)
Für Ihren Umzug steht unser kostenfreier Umzugstransporter zur Verfügung.

8

Kaufpreisfälligkeit

Der Notar stellt den Kaufpreis fällig, informiert den Käufer und sendet die auszufüllende Kaufpreiserhaltsbestätigung zum Verkäufer; welche bei Erhalt dem Notar zurück zu senden ist. Es kann zu Zahlungen an die ablösende Bank durch den Verkäufer kommen. Ebenso kann es durch die finanzierende Bank zu Bereitstellungszinsen für den Käufer kommen. (ca. 2 Wochen)

7

Ihr Sorglosmakler hat keine Vollmachten mehr:

Notartermin

Der besprochene und evtl. angepasste Kaufvertragsentwurf wird heute zum Kaufvertrag und von dem Notar sowie allen Vertragsbeteiligten beglaubigt und gegengezeichnet. (1 Tag)

5

Erfüllung der Bedingungen zur Kaufpreisfälligkeit

Der Notar beantragt die Stellungnahmen der zu fragenden Institutionen über Negativzeugnis des Vorkaufsrechtes (z. B. Gemeinde, Denkmalschutzbehörde, Umweltamt) und die Auflassung der Kaufenden im Grundbuch sowie evtl. die Löschung der alten Grundschild. Es fallen jeweils Kosten für den Käufer an. (ca. 6-8 Wochen)

6

Ihr Sorglosmakler hat keine Vollmachten mehr:



**Kontaktieren
Sie uns!**

Wir sind Ihre Experten
für Immobilien in
Sachsen-Anhalt,
Braunschweig & Leipzig



Mariella Hedwig
Immobilienmaklerin

Telefon: 0391 74 47 73 37

Mobil: 0176 82 26 18 13

E-Mail: mariella.hedwig@sorglosmakler.de

Sorglosmakler GmbH

Hohendodeleber Str. 4

39110 Magdeburg

www.sorglosmakler.de

