



Möringer
Dorfstraße

37



Möringer Dorfstr. 37 39576 Stendal OT Möringen

VERKAUF – Moderne Villa mit großem
parkähnlichen Grundstück

2



Zimmer: 7

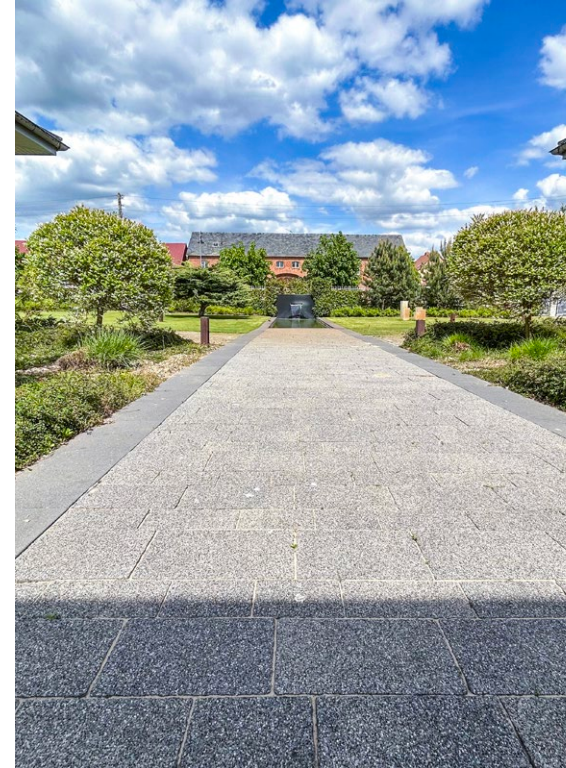
Baujahr 2008

Grundstücksfläche: 13.644 m²

Gebäudenutzfläche: ca. 585 m²

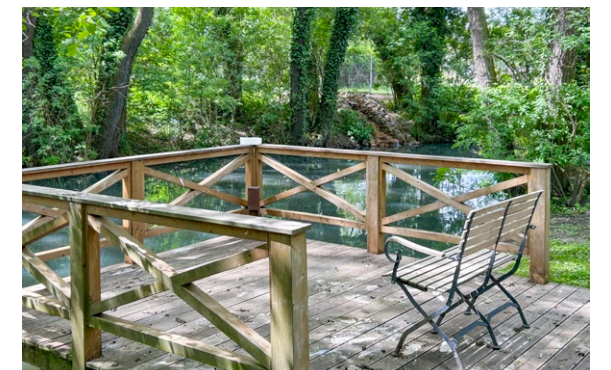
Verkaufspreis: 1.35 Mio Euro*

*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,5% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



3

Etagenanzahl: 2 | Badezimmer: 2 | Gäste-WC: Ja
Objektzustand: Neuwertig | Qualität der Ausstattung: Luxus | Energieausweistyp: Verbrauchsausweis | Heizungsart: Fußbodenheizung | Wesentliche Energieträger: Holzpellets | Endenergieverbrauch: 53,70 kWh/(m²*a) | Anzahl Garage/Stellplatz: 4



Zum Gebäude

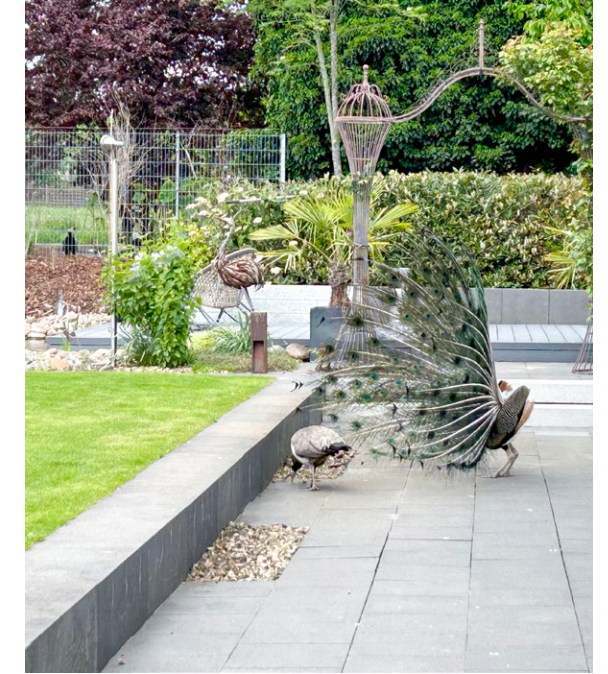
ALLGEMEIN

Das im Jahr 2008 errichtete großzügige und individuelle Architektenhaus verfügt über ca. 538 m² Wohnfläche und ist zusätzlich mit einer Einliegerwohnung ausgestattet.

Über eine mit Granitsteinen gepflasterte Zufahrt gelangt man zum Eingangsbereich der Villa mit repräsentativen modern gestalteten Wasserlauf. Zwei Garagen mit 4 Stellplätzen und ein Carport sorgen für ausreichend Unterstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Obwohl das Objekt im Ortskern liegt, ist es vollständig umzäunt und im Zufahrtsbereich mit zwei elektrischen Toranlagen versehen. Auf dem akkurat angelegtem 13.644 m² großem Grundstück

können Sie optimal ausspannen. Genießen Sie von der wunderschön mit einer Pergula umbauten Terrasse die freilaufenden Pfauen oder die Ruhe am großzügig angelegtem 25 m langem Koikarpfenteich.

Sie mögen es etwas ländlicher? Dann sind Sie im hinteren Teil des Grundstückes genau richtig. Neben dem extra mit Wasserlauf angelegtem Entenweiher mit Aussichtsplattform können Sie im danebenliegenden Freigehege für Hühner täglich von frischen Eiern profitieren.



Zum Wohnbereich

INNENAUSSTATTUNG

Der Eingangsbereich wurde lichtdurchflutet mit repräsentativer Galerie konzipiert. Der offene Wohn- und Essbereich ist durch eine Sichtschutzwand mit eingebauten Tunnelkamin geteilt. Der zentrale Essbereich wird auf der anderen Seite durch eine hochwertige Küche mit Kochinsel begrenzt. Große Glaselemente und Türen lassen die Räume mit Licht durchfluten. Der Blick von dort auf das Grundstück ist einmalig.

Selbstverständlich verfügt das Objekt über zwei Gäste WC und zwei weitere Bäder, sowie einen Saunabereich mit Dusche. Vom Saunabereich gelangt man zum innenliegenden immer wohltemperierten Pool mit angeschlossenen Relaxbereich.

Im Obergeschoss befindet sich ein sehr großer Abstellraum und ein sehr großer Mehrzweckraum (Partyraum mit Blick auf den Innenpool).

Vorsorglich ist das Objekt mit einer Einliegerwohnung ausgestattet, welche auch über einen separaten Eingang verfügt.

Insgesamt wurden sehr hochwertige Materialien, wie etwa indisches Büffelleder im Wohnbereich verwendet. Lichteffekte und viele weitere hochwertige Detailarbeiten runden das Bild hervorragend ab.



Technische Ausstattung

Das Objekt in zweischaliger diffusionsoffener Bauweise massiv errichtet. Die 62 cm starke Außenwand und die dreifach verglasten Fenster mit zusätzlicher Schallschutzverglasung in Kombination mit einer exzellenten Dachdämmung sorgen für perfektes Raumklima und stabile Temperaturen.

8

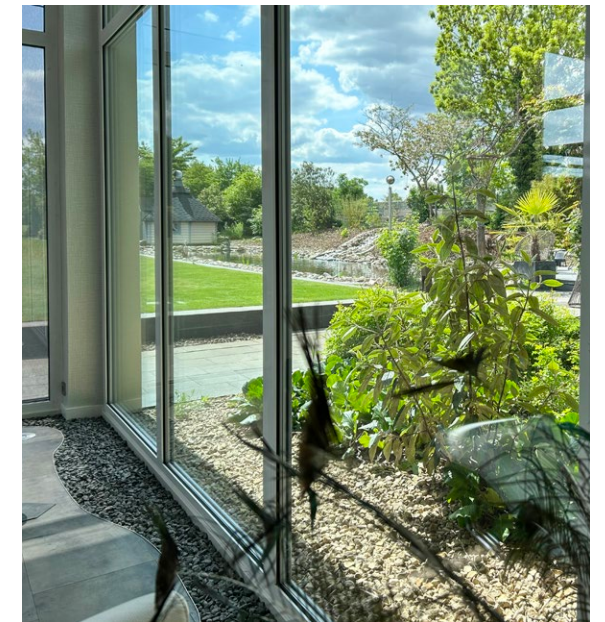
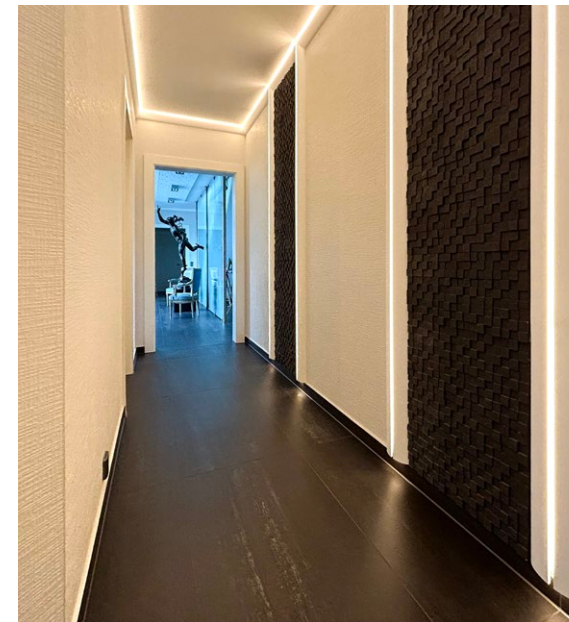
Beheizt wird die Villa über eine KWB Pelletheizung aus 2015 mit einem 1000L Speicher und angeschlossener 20 m² großer thermischer Solaranlage.

Der Strom für das Objekt wird weitestgehend autark von einer 30Kwp Photovoltaikanlage mit Speicher erzeugt.

Ein Entkalkungsanlage sorgt für optimale Wasserhärte.

Das Grundstück wird automatisch über drei Brunnen mit Pumpen bewässert und vorher über eine große Enteisungsanlage gereinigt.

Die Rasenflächen werden ebenfalls automatisch von mehreren Rasenmärobotern permanent getrimmt.

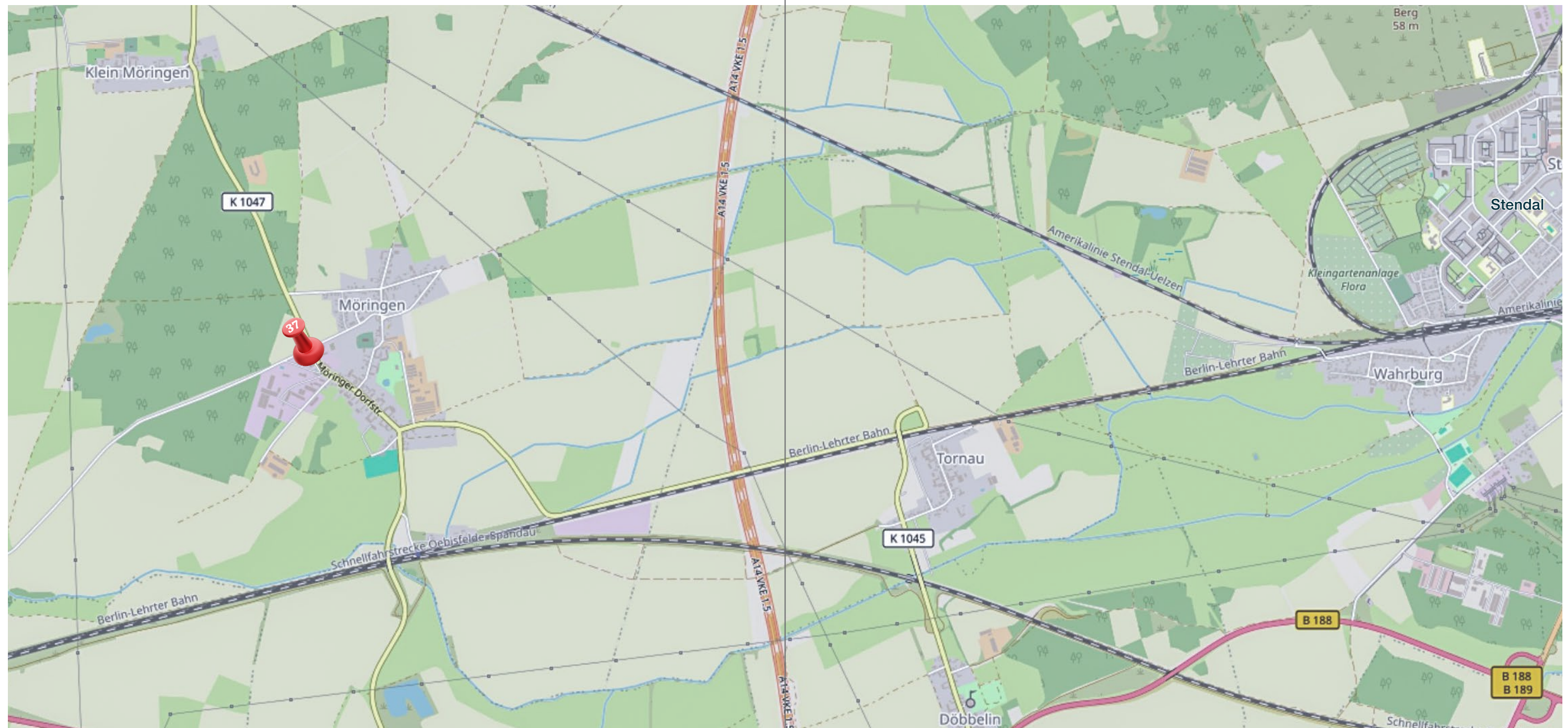
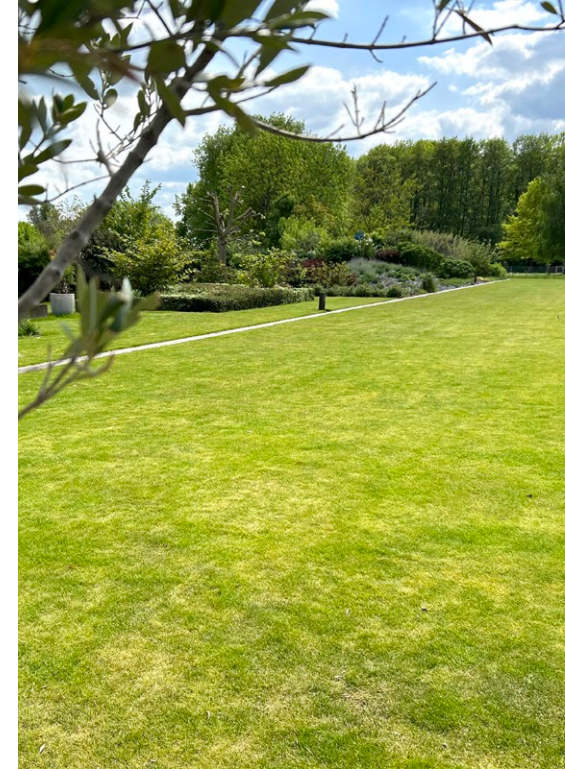


9



Zur Lage

- Dieses einzigartige Objekt liegt zentral in der Altmark in einem eingemeindeten Teil der Hansestadt Stendal. Als größte Stadt in der Umgebung verfügt Stendal über eine hervorragende Infrastruktur in fast allen Bereichen. Sogar einen bestens ausgebauten Flugplatz kann Stendal vorweisen. Derzeit wird der Autobahnanschluss der A14 fertiggestellt, so dass es nur noch wenige Fahrminuten in die Landeshauptstadt Magdeburg sein werden. Die Fortführung der A14 in Richtung Schwerin und Hamburg ist perspektivisch geplant.





Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

