

EINFAMILIENHAUS IN LOSTAU

Viel Platz für neue Ideen

Freistehendes Wohnhaus auf ca. 1.600 m² Grundstück mit Garage, Werkstatt und weiterem Nebengelass

KAUFPREIS 260.000 €

Lindenstraße 13 · 39291 Möser OT Lostau

Auf einen Blick

102,37 m²

Wohnfläche

ca. 1.600 m²

Grundstück

1956/57

Baujahr

5

Wohnräume

57,64 m²

Keller gesamt

1

Garage

CHARAKTER & POTENZIAL

Das freistehende Einfamilienhaus bietet eine klassische Raumaufteilung über Erd- und Dachgeschoss. Das großzügige Grundstück, die vorhandene Garage, eine Werkstatt und weiteres Nebenglass eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Familie, Hobby und Garten.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand. Damit richtet sie sich besonders an Käuferinnen und Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

DAS BESONDERE

**Großes Grundstück · Nebengebäude · Keller mit
Außenzugang · zwei Dachkammern · ruhige, gewachsene
Wohnlage**

Lage & Umgebung



NATURNAH WOHNEN IM EINZUGSBEREICH MAGDEBURGS

Lostau ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Möser im Landkreis Jerichower Land. Der Ort verbindet eine ländlich geprägte Wohnlage mit der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und zur Kreisstadt Burg. Magdeburg liegt rund 15 Kilometer entfernt; über die A2 und die B1 ist die Region gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Ort befinden sich unter anderem eine Kindertagesstätte, Sportangebote, Freiwillige Feuerwehr, Kirche, Gastronomie und ein aktives Vereinsleben. Weitere Einkaufs-, Schul- und Versorgungsmöglichkeiten stehen in der Gemeinde Möser und den umliegenden Orten zur Verfügung.

Die Elbe, der Elberadweg sowie die Landschaft rund um Alt Lostau und den Weinberg bieten attraktive Möglichkeiten zum Radfahren, Spaziergehen und für Erholung im Grünen.



Elberadweg



Kindertagesstätte



Dorfkirche

Kurze Wege im Ort und viel Landschaft vor der Haustür.

Räume & Nutzung

ERDGESCHOSS

60,43 m² Wohnfläche

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Kinderzimmer, Windfang und Flur. Die getrennten Wohnbereiche bieten eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neuordnung.

DACHGESCHOSS

30,73 m² Wohnfläche

Schlafzimmer, Arbeits-/Gästezimmer und Flur. Zwei Dachkammern stehen zusätzlich als Nutz- und Abstellfläche zur Verfügung; deren Größe ist nicht ermittelt.

KELLERGESCHOSS

57,64 m² Gesamtfläche

Bad mit 11,21 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie ca. 46,43 m² Nutz-/Nebenfläche. Mehrere Kellerräume, Heizungsbereich und separater Außenzugang.

GESAMTWOHNFLÄCHE

102,37 m² gemäß vorliegender pauschalisierter Wohnflächenberechnung

Außenbereiche



Straßenansicht



Lage und Umfeld



Hofansicht



Werkstatt und Nebengelass

Einblicke



Bad im Kellergeschoss



Arbeits-/Gästezimmer



Diele



Heizungsanlage

Modernisierung & Technik

- **1970** Einbau Zentralheizung
- **1976** Errichtung Garage
- **1990** Einbau Bad
- **1992** Gasheizung Buderus
- **1996** Pflasterung der Einfahrt
- **2014** Neueindeckung des Daches

ENERGIEAUSWEIS

Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	138,1 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch	151,9 kWh/(m²·a)
Energieträger	Gas
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
Treibhausgasemissionen	32,36 kg CO₂-Äq./(m²·a)
Gültig bis	02.09.2036

Hinweise & Kontakt

KAUFPREIS

260.000 €

BESICHTIGUNG

Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

INTERESSE GEWECKT?

Immodrom Immobilien

Birgit Nandzik

Mobil: 0177 / 6049299

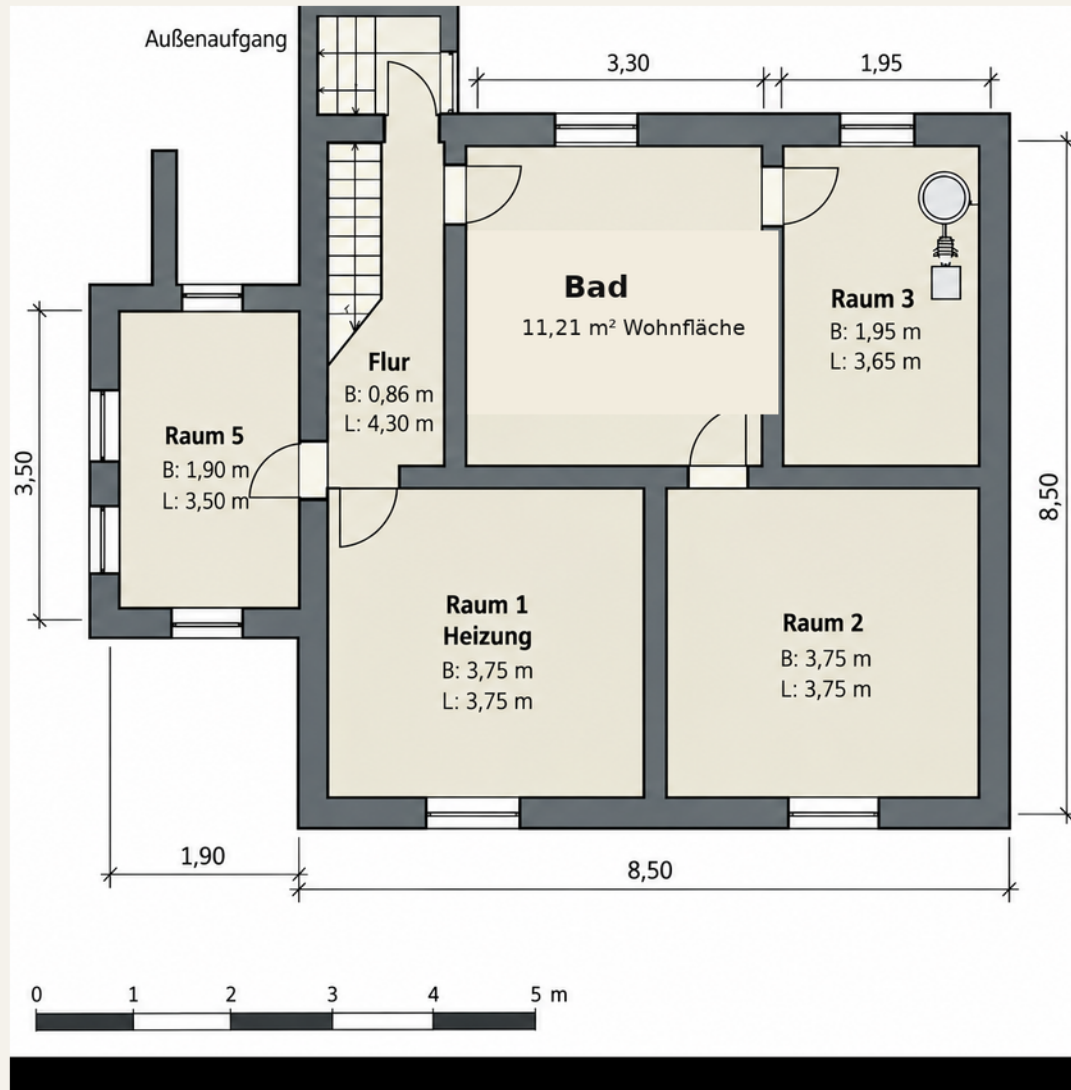
nandzik@immodrom.de

www.immodrom.de

RECHTLICHER HINWEIS

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer bzw. aus den vorliegenden Unterlagen bereitgestellten Informationen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Flächenangaben sind teilweise gerundet. Grundrisse sind schematische Darstellungen und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Kellergeschoss



FLÄCHENÜBERSICHT

57,64 m²
Gesamtfläche

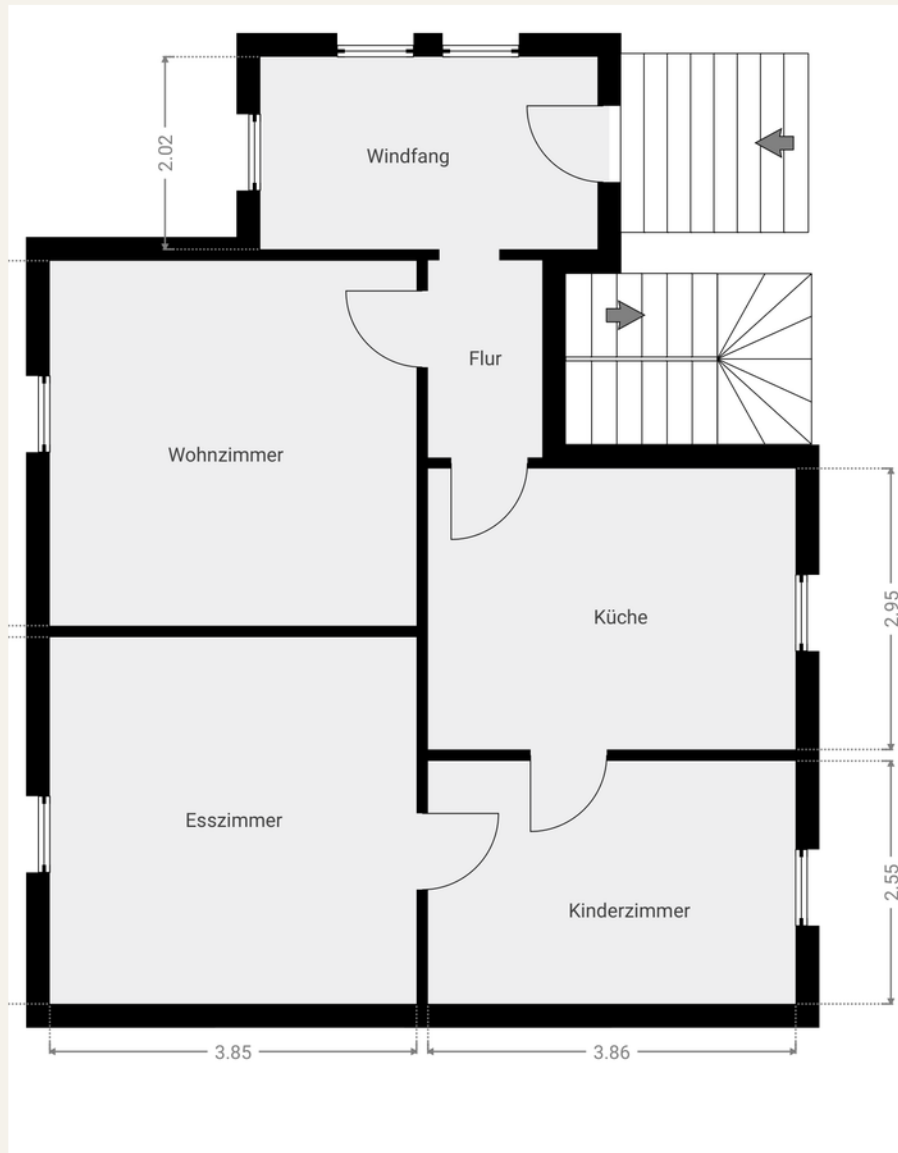
Bad (Wohnfläche) **11,21 m²**

Nutz-/Nebenfläche **ca. 46,43 m²**

Außenzugang **vorhanden**

Die ausgewiesene Nutz-/Nebenfläche ergibt sich aus der gesamten Kellerfläche abzüglich des als Wohnfläche berücksichtigten Bads.

Erdgeschoss



FLÄCHENÜBERSICHT

60,43 m²
Wohnfläche

Wohnzimmer **14,75 m²**

Esszimmer **14,82 m²**

Küche **11,39 m²**

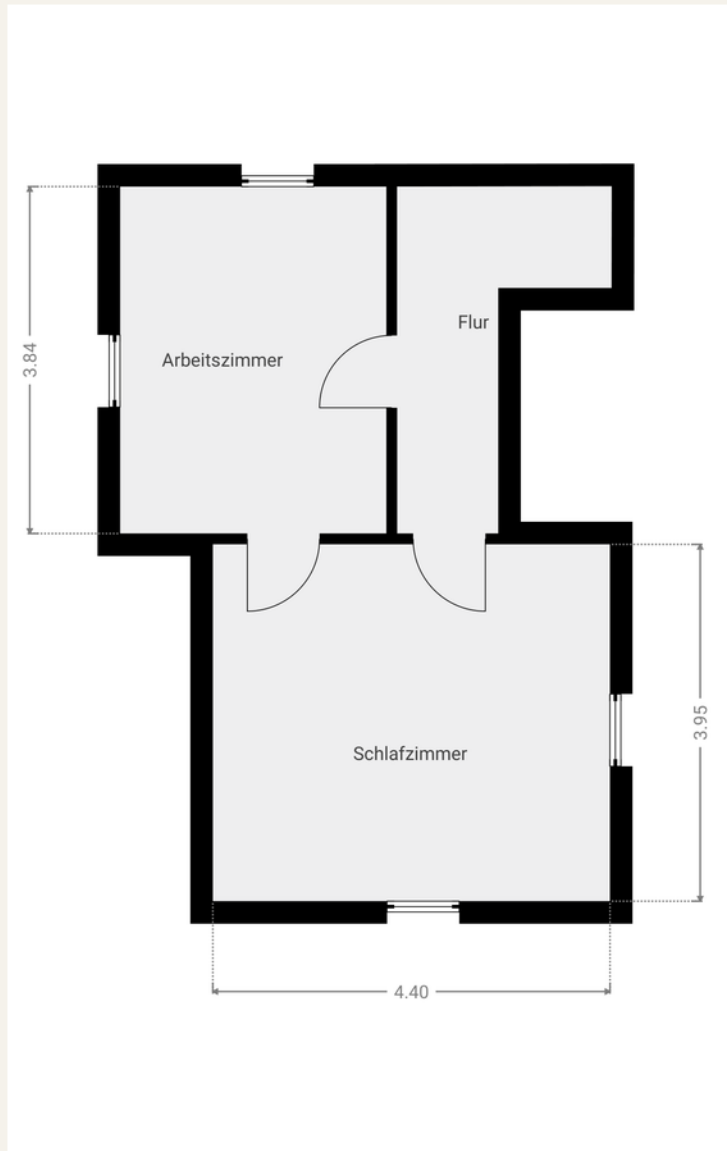
Kinderzimmer **9,84 m²**

Windfang **7,15 m²**

Flur **2,48 m²**

Wohnflächen gemäß pauschalisierter
Wohnflächenberechnung und Vor-Ort-Aufmaß
vom 10.09.2026.

Dachgeschoss



FLÄCHENÜBERSICHT

30,73 m²
Wohnfläche

Schlafzimmer	15,78 m ²
Arbeitszimmer	10,12 m ²
Flur	4,83 m ²
2 Dachkammern	k. A.

Wohnfläche nach Abzug der Dachschrägen und einer Wandecke. Die zwei Dachkammern sind zusätzliche Nutzfläche; ihre Größe wurde in den Unterlagen nicht ermittelt.