

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Magdeburg**

**2-Raum-Wohnung im aufstrebendem Stadtteil Buckau**



**Objekt-Nr. OM-153101**

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **330 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Bethke

Karl-Schmidt-Str. 47  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	54,65 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	54,65 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	660 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2 Raumwohnung befindet sich in einem sanierten Altbau im Erdgeschoss mitten im aufstrebendem Stadtteil Buckau. Die Wohnung ist 54 qm groß. Im Objekt befinden sich insgesamt 7 Wohneinheiten.

## Ausstattung

Die gesamten Bodenbeläge der Wohnung wurden Ende 2022 saniert. In der Küche wurde Linoleum verlegt und der restliche Bereich wurde mit hochwertigem Laminat (Beanspruchungsklasse 32) versehen. Das Bad hat Tageslicht, ist gefliest und es wurde eine neue Echtglasdusche montiert. Die gesamte Wohnung wirkt hell und freundlich. Ein kleiner zusätzlicher Abstellraum direkt neben der Küche bietet zusätzlichen Stauraum.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt und provisionsfrei vom Eigentümer. Selbstauskunft, Einkommensnachweis, Vorvermieterbescheinigung und eine Kaution in Höhe von 2 Kaltmieten sind erforderlich.

Durch permanente Marktbeobachtung der Gaspreise und ständigem Wechsel zu den günstigsten Gasanbietern können wir günstige Heiz- und Wasserkosten realisieren. Das kommt vor allem den Mietern bei den Nebenkostenabrechnungen zu gute. Gerade durch solche Wechsel sind Einsparungen bis zu 40% an Nebenkosten für den Mieter erzielbar.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gern telefonisch zur Verfügung. Eine Besichtigung kann kurzfristig erfolgen.

## Lage

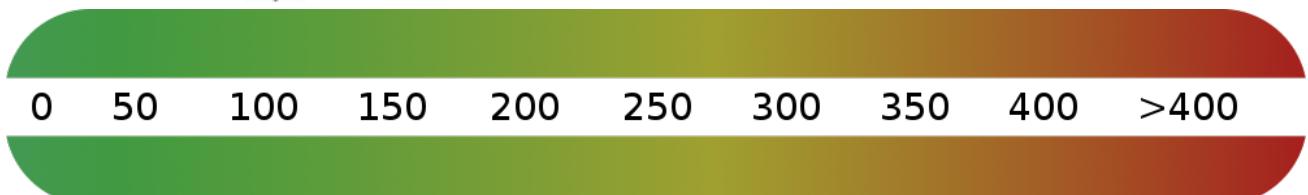
Buckau ist ein beliebter Stadtteil der sich ständig positiv weiterentwickelt. Notwendige Einrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten bzw. Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Egal ob zu Fuß oder mit der Straßenbahn die Innenstadt Magdeburg ist schnell zu erreichen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	106,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



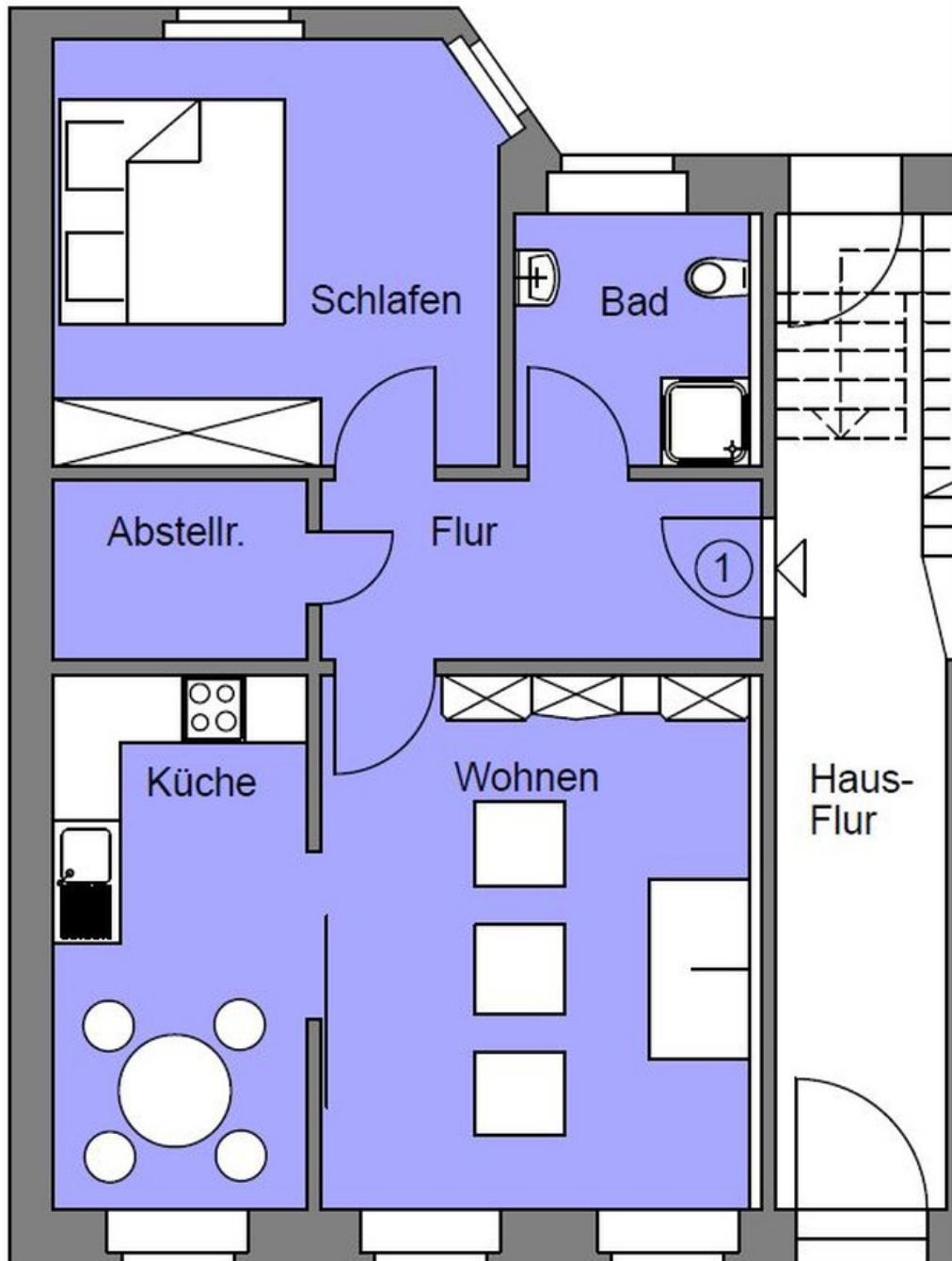
Küche

# Exposé - Galerie



Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



**EG**

WOHNUNG 1

2 ZL / 54 65m<sup>2</sup>

