

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

### 2-Raum Wohnung mit Fußbodenheizung



Objekt-Nr. **OM-286326**

#### Wohnung

Vermietung: **610 € + NK**

Ansprechpartner:

Hr Küster

Telefon: 05101 5909843

Blankenburger Str. 43  
39118 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	1.830 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	56,50 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2024
Energieträger	Strom	Zustand	Erstbezug
Nebenkosten	197 €	Schlafzimmer	1
Heizkosten	40 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	237 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus

Die Einheit besteht aus einem 6- und einem 4-Parteien Mehrfamilienhaus und kann ab dem 01.06.2024 bezogen werden. Die beiden Gebäude überzeugen durch die moderne Architektur und bieten ein komfortables und zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Wohnung

Die Wohnungsgröße von 56,5 m<sup>2</sup> ermöglicht es Ihnen, ihre individuellen Bedürfnisse zu erfüllen. Ein Balkon oder Terrasse bietet entspannte Stunden im Freien.

Weitere Vorteile: Deckenlampen sind bereits installiert, ein Spiegel im Bad ist ebenfalls angebracht und eine Stange für einen Duschvorhang ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Die Wohnungsgröße von 56,5 m<sup>2</sup> ermöglicht es Ihnen, ihre individuellen Bedürfnisse zu erfüllen. Ein Balkon oder Terrasse bietet entspannte Stunden im Freien.

Die helle 2-Raum Wohnung im Vorderhaus der Anlage verfügt über ein modernes Bad, das den höchsten Ansprüchen an Komfort und Design gerecht wird.

Umweltbewusstes Wohnen wird durch die Integration einer Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlagen sichergestellt, die nicht nur die Heizkosten minimieren, sondern auch einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung leisten. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen, während der hochwertige Vinylbodenbelag nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch pflegeleicht ist.

Die Wohnung ist unmöbliert. Der Grundriss zeigt einen Einrichtungsvorschlag.

Ein Außenstellplatz kann für 60 € angemietet werden, dieser rundet den Komfort des städtischen Lebens perfekt ab.

Auf Wunsch gibt es auch die Möglichkeit, im hinteren Teil des Grundstückes einen Grünbereich abzutrennen und anzumieten.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse

## Sonstiges

IMPRESSUM

ANGABEN GEMÄSS § 5 TM

nobis living Planung GmbH

Bremer Straße 9

30880 Laatzen

Handelsregister: HRB214286

Registergericht: Amtsgericht Hannover

Vertreten durch die Geschäftsführer:

Lisa Detmering, Philipp Nagy

Telefon: +49 (0) 5102 675 4373

## Lage

### Der Stadtteil

Lemsdorf, ein Stadtteil von Magdeburg, überzeugt mit seiner zentralen Lage, familienfreundlicher Atmosphäre und einer guten Anbindung an Verkehr und Infrastruktur. Hier finden Sie Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe, was das tägliche Leben bequem gestaltet. Die gute Anbindung an Autobahn und Bahnnetz machen Lemsdorf besonders attraktiv für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Ein Supermarkt befindet sich in direkter Nachbarschaft, um Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen.

Viele Einrichtungen und Annehmlichkeiten in der Nähe

### Nahversorgung:

Ein Netto Supermarkt befindet sich direkt nebenan. In nur 5 Gehminuten Entfernung befinden sich weitere Nahversorger wie Norma oder OBI.

Lidl, dm sowie eine Sparkasse und eine Tankstelle sind ca 15 min zu Fuß oder 3 m mit dem Auto entfernt.

Für frische regionale Produkte empfiehlt sich ein Besuch bei Völckes Hofladen, eine Getränke-Quelle ist ebenfalls in der Nähe.

### Bildung/Kindergarten:

Die KITAWO Kita Kleiner Rabe ist 5 min zu Fuß entfernt, direkt neben der berufsbildenden Schule "Hermann Beims".

Die Gemeinschaftsschule "Johann Wolfgang von Goethe" ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln 20-25 min entfernt, mit dem Fahrrad sind es nur ca. 6 min. Die Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg ist mit dem Fahrrad in 20 min zu erreichen.

Das Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer Magdeburg und die Fachakademie für Technik und Betriebswirtschaft gGmbH sind in der direkten Umgebung.

### Ärzte:

Das renommierte Universitätsklinikum Magdeburg sowie mehrere Arztpraxen in der näheren Umgebung gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

### Sport und Freizeit:

Sportbegeisterte können zwischen FitX Fitnessstudio, LuckyFitness Magdeburg und dem Sportverein MSV 90 e.V. wählen. Drei Spielplätze in Gehdistanz bieten optimale Bedingungen für Familien. Zudem stehen zahlreiche Restaurants und Imbissmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung zur Verfügung. Eine Hundauslaufwiese ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar.

### Verbindungen:

Die Buslinie 57 hält direkt vor der Haustür und bietet regelmäßige Verbindungen im 20-Minuten-Takt. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof oder in die Altstadt beträgt etwa 30 Minuten.

Die Bundesstraße 71 ist in ca. 2 Fahrminuten erreichbar, während die Autobahn A14 in etwa 7 Fahrminuten zu erreichen ist.

### Flughäfen:

Der Flughafen Leipzig Halle ist in etwa 60-70 Fahrminuten erreichbar, der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) in etwa 90 Fahrminuten und der Flughafen Hannover ebenfalls in etwa 90 Fahrminuten.

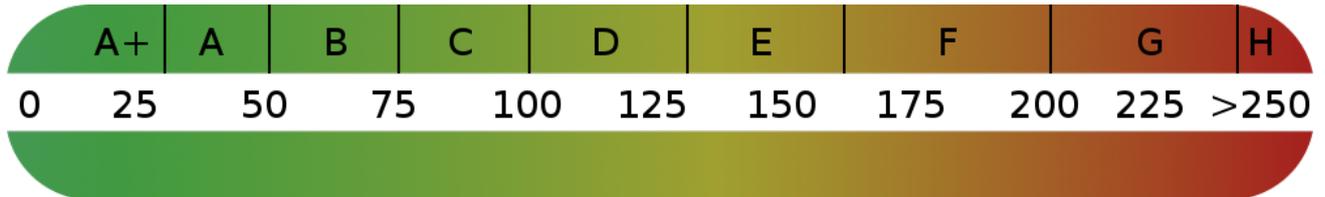
Das geplante Intelwerk ist in nur 10-15 Fahrminuten bequem erreichbar.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

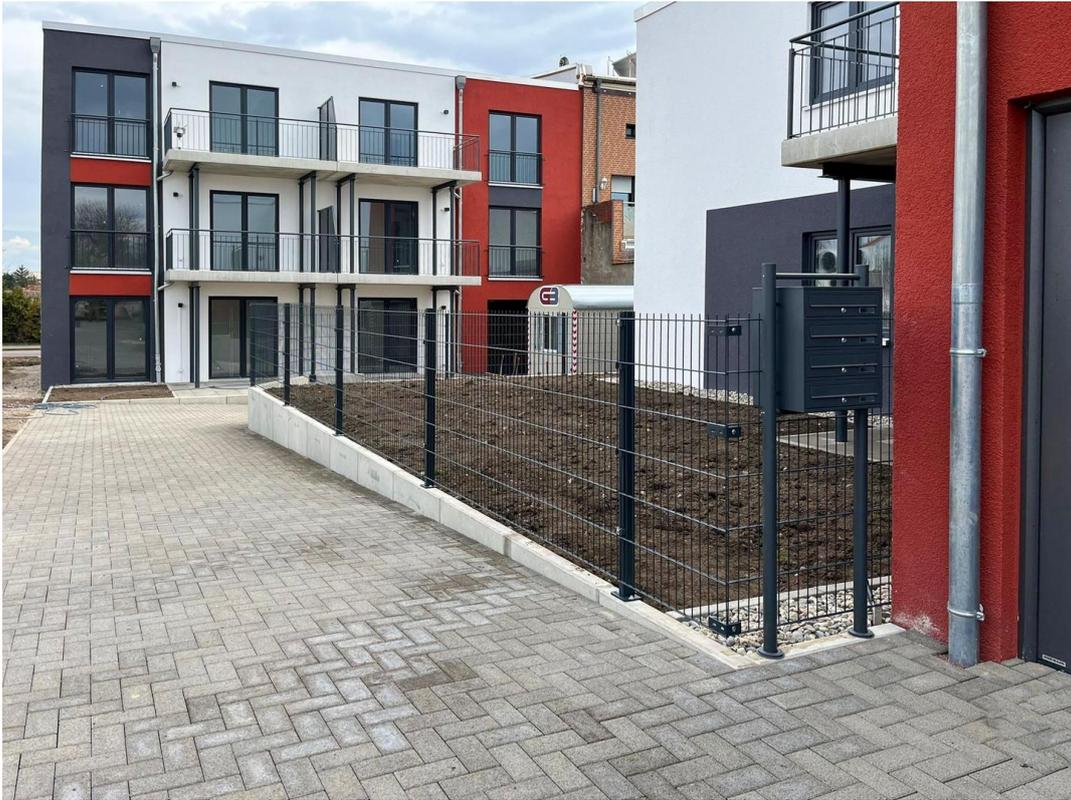


## Exposé - Galerie



Grundriss mit Einrichtungsvors

# Exposé - Galerie



Außenansicht

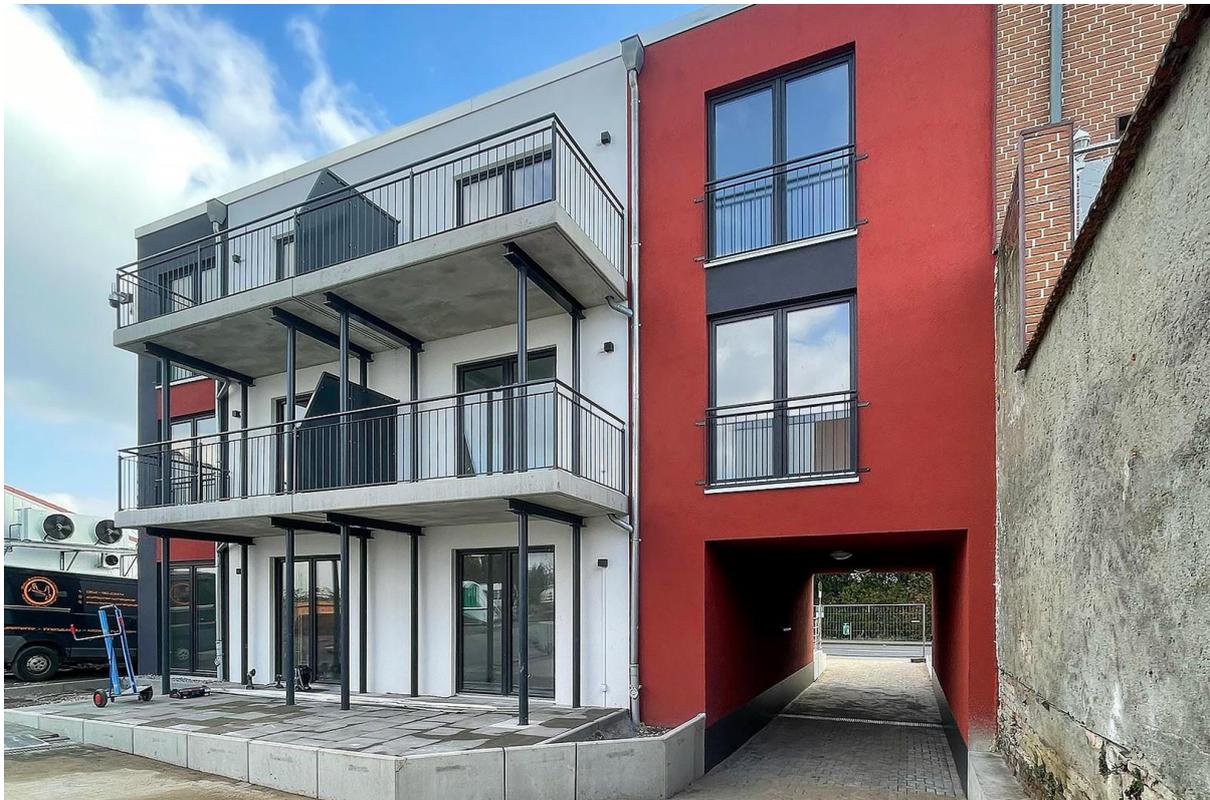


Beispielzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



modernes Badezimmer



Ansicht vom Hof

# Exposé - Galerie



Beispielzimmer Ansicht 3



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkonaussicht

# Exposé - Galerie



Parkplatzfläche



Ansicht Straßenseite