

Exposé

Wohnung in Magdeburg

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung (54 m²) in sehr
guter Lage - Erstbezug/Einbauküche**



Objekt-Nr. OM-420513

Wohnung

Vermietung: **488 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas

Am Fuchsberg 10b
39112 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1996	Miete Garage/Stellpl.	48 €
Etagen	4	Mietsicherheit	1.464 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	54,24 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf ca. 54qm bietet die Wohnung lichtdurchflutete Räume.

Die Wohnung besteht aus 2 schönen Zimmer, Badezimmer sowie separater (grosser) Küche und Flur.

Das WC ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Andere Highlights

Frostfreies und sicheres Parken durch eigenen Tiefgaragenstellplatz:

Flexibilität für Autofahrer, ohne Stress bei der Parkplatzsuche.

Zusätzliche Stellfläche durch geräumigen Abstellraum:

Genügend Platz für alles, was Sie lieben, ohne Ihre Wohnräume zu überfüllen.

Unmittelbare Nähe zum ÖPNV mit Straßenbahn- und Buslinien:

Perfekte Anbindung, die Sie schnell und bequem in die Stadt und darüber hinaus bringt.

Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Nähe:

Aldi, Edeka und viele Restaurants sorgen für kurze Wege und kulinarische Vielfalt.

Perfekte Anbindung an die Stadtautobahn:

Ideal für Pendler oder Wochenendausflüge – die Auffahrt/Abfahrt liegt ein paar Kreuzungen weiter (nah dran doch ohne Lärmbelästigung).

Energieeffizientes Gebäude:

Die Energieeffizienzklasse C+ spart Nebenkosten und schont die Umwelt – modernes Wohnen mit Verantwortung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin, bevor diese Wohnung schon wieder vergeben ist!

Ausstattung

- Personenaufzug
- WC mit Badewanne
- Laminat
- Einbauküche (EBK)
- Tiefgarage

Lichtdurchflutete Wohnung:

Die großen Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Hochwertiger Laminatboden in Eichen Holzoptik:

Der stilvolle Boden verleiht der Wohnung einen modernen und gemütlichen Charakter – robust und pflegeleicht zugleich.

Neu installierte Türen in weiss:

Frisch und modern – ein kleiner, aber feiner Akzent, der das Gesamtbild abrundet.

Diverse Steckdosen in jedem Raum:

Mehrere Steckdosen pro Raum für Maximale Flexibilität – Schluss mit Verlängerungskabeln, ideal für Haushalte mit moderner Technik und mehreren elektronischen Geräten.

Neu lackierte Heizkörper in der gesamten Wohnung:

Neue Optik und optimale Wärmeverteilung für ein behagliches Raumklima in jeder Jahreszeit.

Wertige Einbauküche mit Kochherd, Geschirrspüler und viel Tageslicht:

Perfekt für Kochliebhaber – genießen Sie stilvolle Dinner-Abende oder praktische Alltagsküche mit hochwertiger Ausstattung.

Dimmbarer LED-Spiegel im Badezimmer:

Individuelles Licht für entspannte Morgenroutinen oder ein gemütliches Bad am Abend.

Waschmaschinenanschluss im Badezimmer:

Praktisch und platzsparend – Schmutzwäsche direkt vor dem duschen in die Maschine.

Hänge-WC:

Moderner Look kombiniert mit leichter Reinigung – hygienisch und praktisch.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

In einer der schönsten Wohngegenden der Stadt, zentrumsnah und

dennoch ruhig, befindet sich diese helle 1-Raum-Wohnung.

Das Gebäude wurde 1996 errichtet und verfügt über einen Personenaufzug, der altersgerechtes und barrierefreies Wohnen garantiert. Die

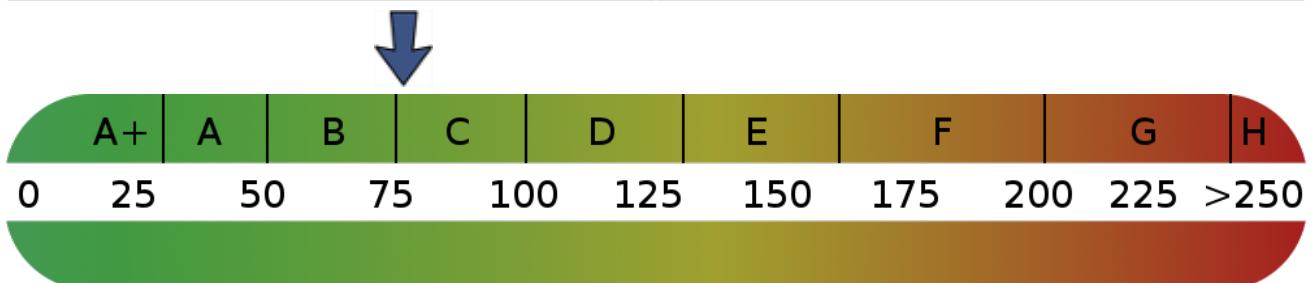
angenehme Wohnqualität ist bereits beim Betreten der Wohnung spürbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



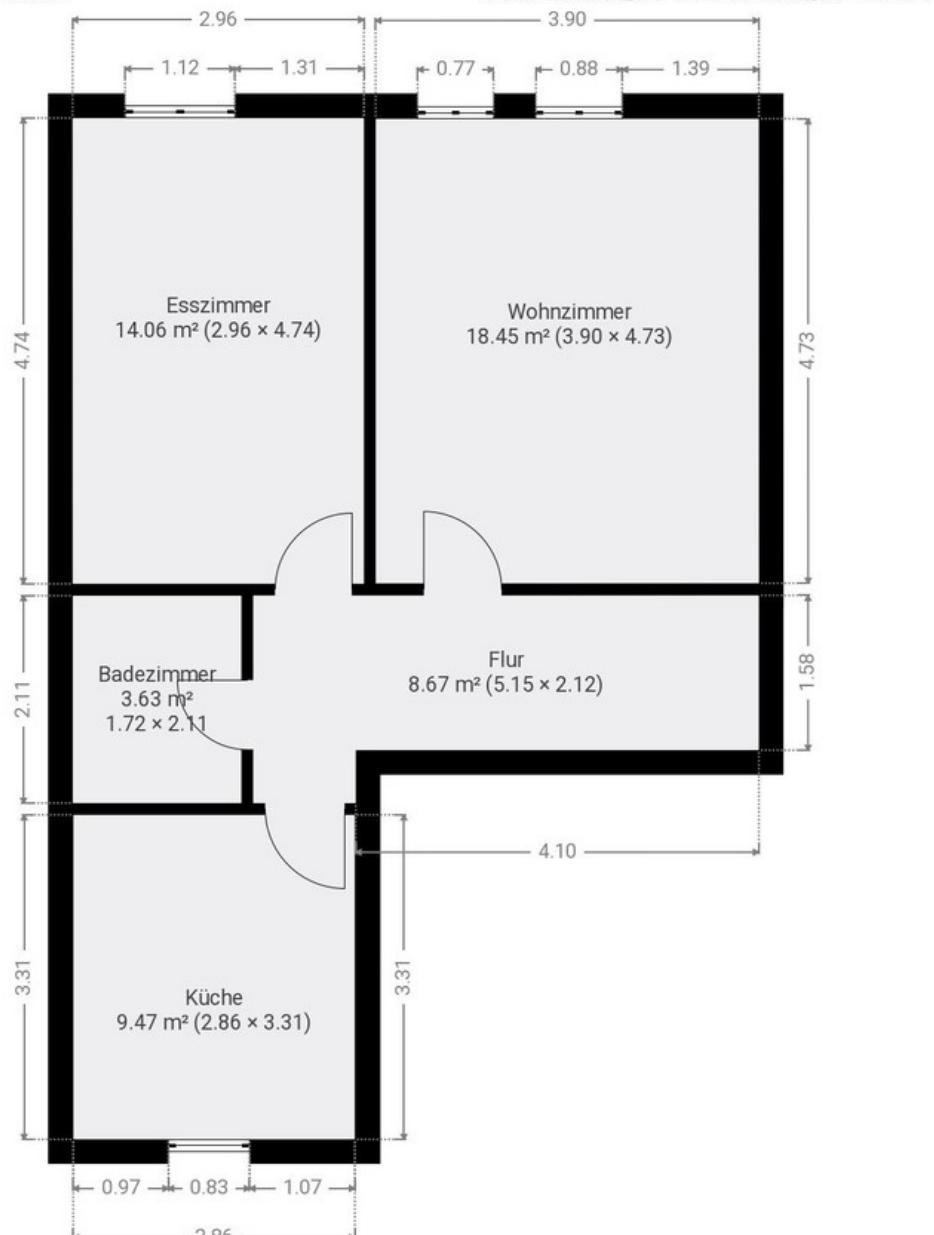
Exposé - Grundrisse

Mein neues Projekt

Am Fuchsberg 108, 39112 Magdeburg, Sachsen-Anhalt, DE
GESAMTFLÄCHE: 54.24 m² · WOHNFLÄCHE: 54.24 m² · ETAGEN: 1 · RÄUME: 5



▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH JEGLICHES HAFTUNGSVERTRÄGE AUF. SENSOPIA GEHT VON EINER VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN AUS.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m 1:55

Page 1/1