

Exposé

Doppelhaushälfte in Magdeburg

Häuschen im Grünen



Objekt-Nr. OM-421849

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.920 € + NK**

Falkensteiner Weg 29
39118 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	195 €
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	122,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	134,50 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	55 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Als moderne Doppelhaushälfte mit zwei vollwertig nutzbaren Geschossen errichtet, befindet sich das Objekt im familienfreundlichen und ruhigen Stadtteil Lemsdorf.

Der großzügige Wohnkomfort im Erdgeschoss erschließt sich aus dem offenen Küchen-, Esszimmer- und Wohnbereich und bietet den Mittelpunkt der 134 m² Nutzfläche. Wohlfühlqualität wird durch die großen Fenster und den weiträumigen, unverbaubaren Gartenblick ins Grüne garantiert. Der Hauswirtschaftsraum, das Arbeits- oder Gästezimmer und ein Gäste-WC sind ideal für den täglichen Komfort und einfache Wege im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich drei optimal zugeschnittene Schlafzimmer, davon zwei mit Gartenblick und ein größeres Zimmer mit begehrter, geräumiger Ankleide. Das OG ist ergänzt durch ein Badezimmer mit Wanne, bodentiefer Dusche und Handtuchheizkörper.

Alle Fußböden in den Wohn-, Bad- und Schlafbereichen sind mit Fußbodenheizung inklusive Einzelraumsteuerung und hochwertigem Designbelag ausgestattet. Die Badezimmer und der Küchenbereich sind großformatig und stilvoll gefliest.

Die qualitative Bauausführung garantiert mit 3-fach verglasten Fenstern und elektrischen Rollläden Sicherheits- und Sichtschutzstandards.

Eine 24 m² große Terrasse, der eingezäunte, durch Rasen begrünte und abschließbare Garten mit ca. 280 m² Nutzfläche und 2 Stellplätzen (Vorbereitung für eine Wallbox) runden den hochmodernen Lebenskomfort ab.

Sonstiges:

Bitte zu beachten:

Einige der in diesem Exposé dargestellten Bilder sind durch KI unterstützt (ausschließlich die Gebäudeumgebung). Sie dienen der verbesserten Darstellung und veranschaulichen ein mögliches Umfeld und Gartengestaltung nach Baufertigstellung.

Ausstattung

- ca. 134 m² Wohnnutzfläche mit klar strukturiertem Grundriss
- ca. 370 m² Grundstücksfläche inkl. Gartenbereich und 2 Parkmöglichkeiten
- lichtdurchfluteter, offener Wohn-/ Ess- und Küchenbereich als zentraler Lebensmittelpunkt im Erdgeschoss
- 5 Zimmer – davon 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- EG mit Wohn- und Gäste / Arbeitszimmer + HWR und Gäste-WC
- OG mit großem Tageslichtbad (bodentiefe Dusche + Wanne)
- Wohnbereich, Gäste / Arbeitsbereich und die Schlafzimmer mit hochwertigem Designbodenbelag, Bad, Küche und Gäste-WC modern gefliest
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Zimmern
- dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden in allen Räumen
- Hauseingangstür mit 3-fach Verriegelung und Sicherheitsschloss
- offene Holzwagentreppe für eine warme Optik im Wohnbereich
- Terrasse ca. 24 m² + eingezäunter, abschließbarer Garten mit angelegtem Rasen und Blick ins Grüne (inklusive Stromversorgung)
- massive Trennmauer im Terrassenbereich zum Nachbargrundstück für einen verbesserten Sicht- und Geräuschschutz

- Luft-Wärme-Pumpe vom Markenhersteller Energieeffizienzklasse A++ und integriertem Wärmemengen- und Stromzähler
- Dachboden mit Bodeneinschubtreppe für zusätzliche 15 m² komfortablen Stauraum
- Vorbereitung Wallbox mit Starkstromanschluss
- abschließbares, feuerverzinktes Metallgerätehaus (1,80 m x 2,20 m) für Garten-geräte und Fahrräder
- Haustiere nach Vereinbarung selbstverständlich möglich

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Hier ist ein kleines, individuelles und überschaubares Neubauwohngebiet im ländlich, dörflich geprägter Stadtteil Lemsdorf entstanden.

Es bietet eine zentrale, familienfreundliche und innenstadtnahe Lage (z.B. 10 Minuten bis zur Uni-Klinik als Arbeitsplatz, 6 Minuten bis zur Grundschule, 5 min bis zur Bushaltestelle oder dem Obi-Baumarkt, 12 min bis ins Stadtzentrum oder zum Einkaufszentrum Bördepark).

Im Wesentlichen zeichnet sich die hervorragende Infrastruktur durch Supermärkte, Kitas, Schulen, Ärzte und Bäcker, sowie gastronomische Angebote aus. Auch sind sehr gute Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung in Form von Parks, grüner Umgebung und Fitnessstudios gegeben.

Zusammenfassend entsteht hier ein Wohnstandort mit anspruchsvoller Qualität, perfekt für Familien und Jeden der die ruhige und komfortable Lage in sehr guter Innenstadtnähe zu schätzen weiss.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Straße



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Ankleide

Exposé - Galerie



Flur OG Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Treppen- Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer / Wanne / Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gartenhäuschen Metall

Exposé - Galerie



Heizung



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss