

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Magdeburg

Erstbezug nach Modernisierung: 2-Zimmer-Oase mit Sonnenbalkon



Objekt-Nr. OM-422855

Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **330 € + NK**

Ansprechpartner:
Khoi Doan

Rostocker Straße 2
39124 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	165 €	Etage	Erdgeschoß
Mietsicherheit	990 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Rostocker Straße überzeugt durch helle Räume, moderne Ausstattung und ein ruhiges Wohnumfeld. Auf rund 50 m² wurde umfassend modernisiert: neuer Bodenbelag, neue Fußleisten, frisch gestrichene Wände, neue Innentüren sowie eine neue Dusche mit neuen Armaturen verleihen der Wohnung einen zeitgemäßen und gepflegten Charakter.

Der helle Wohnbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und bietet beste Voraussetzungen für erholsame Nächte. Die Küche ist separat angelegt, bietet Platz für eine Küchenzeile und einen kleinen Essbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, ideal für den Morgenkaffee oder entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt neben der neuen Dusche über neue Armaturen und einen eleganten, beleuchteten Spiegel. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet und eignet sich ideal für ruhige, langfristige Mieter, die ein gepflegtes, ruhiges Zuhause suchen.

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die Wohnung mit einer neuen Einbauküche auszustatten. Die Kosten würden in diesem Fall über einen angemessenen Mietzuschlag berücksichtigt. Dabei kann sowohl das Ausstattungsniveau als auch die Ausführung in Absprache mit dem zukünftigen Mieter abgestimmt werden.

Ausstattung

- Umfassend renoviert: neuer Boden, neue Fußleisten, neue Türen, frische Wände
- Neue Dusche und neue Armaturen im Bad
- Balkon, direkt von der Küche aus begehbar
- Schlafzimmer ruhig zum Innenhof
- Modernisiertes Bad mit beleuchtetem Spiegel
- Gaszentralheizung
- Internet bis 250 Mbit/s (z. B. Telekom) verfügbar
- Glasfaseranschluss beantragt
- Eigenes Kellerabteil
- Unmöbliert
- Gepflegtes, ruhiges Wohnhaus

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in der Rostocker Straße 2, im Stadtteil Neue Neustadt (PLZ 39124 Magdeburg). Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und gewachsener Infrastruktur.

Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken,

Bäckereien und kleine Cafés sind fußläufig vorhanden. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer ruhigen, angenehmen Nachbarschaft.

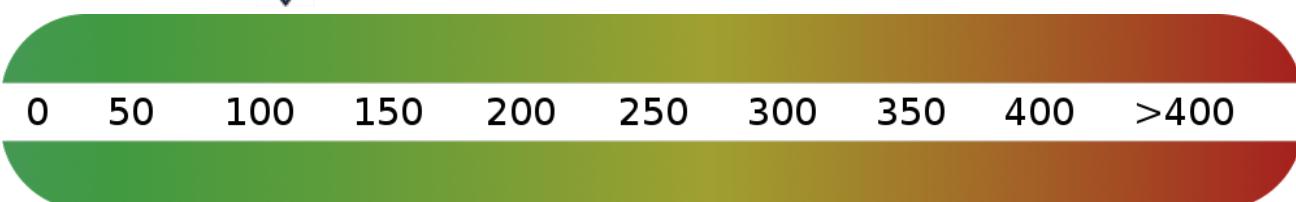
Die Neue Neustadt gilt als aufstrebendes Wohngebiet mit guter Anbindung an die Innenstadt und gleichzeitig viel Ruhe – ideal für Berufstätige, Paare oder Singles, die stadtnah, aber entspannt wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	111,80 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Küche

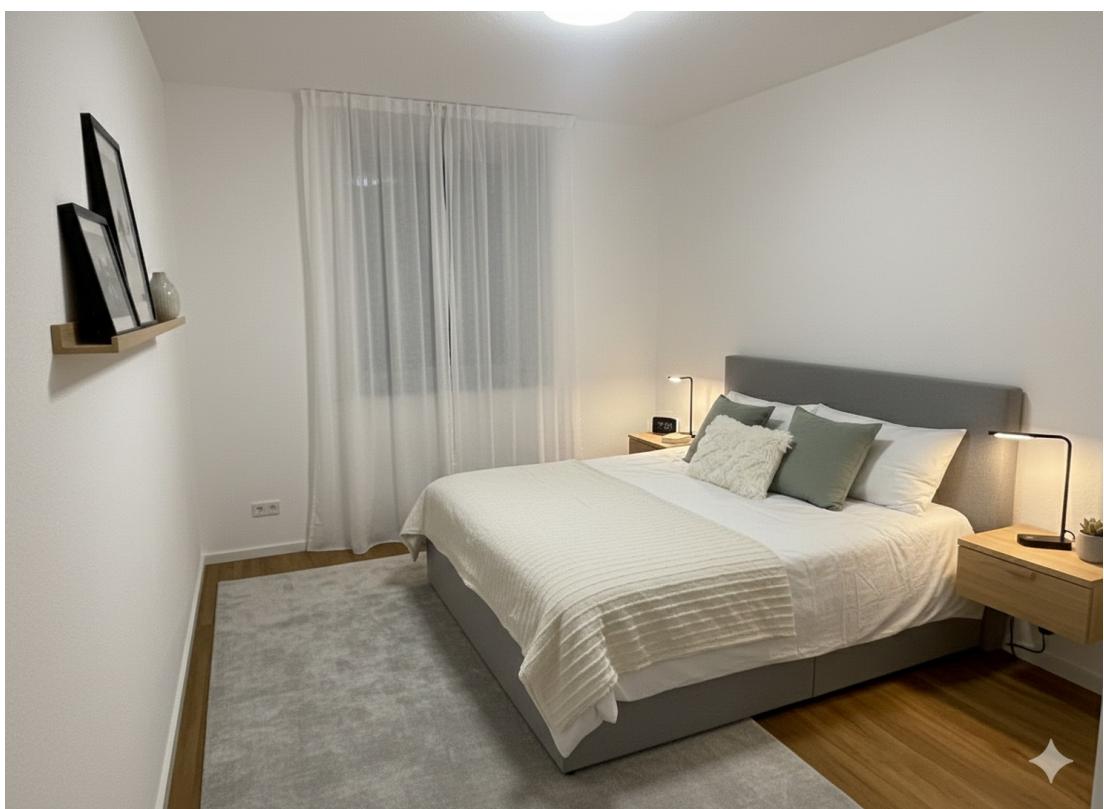


Bad

Exposé - Galerie

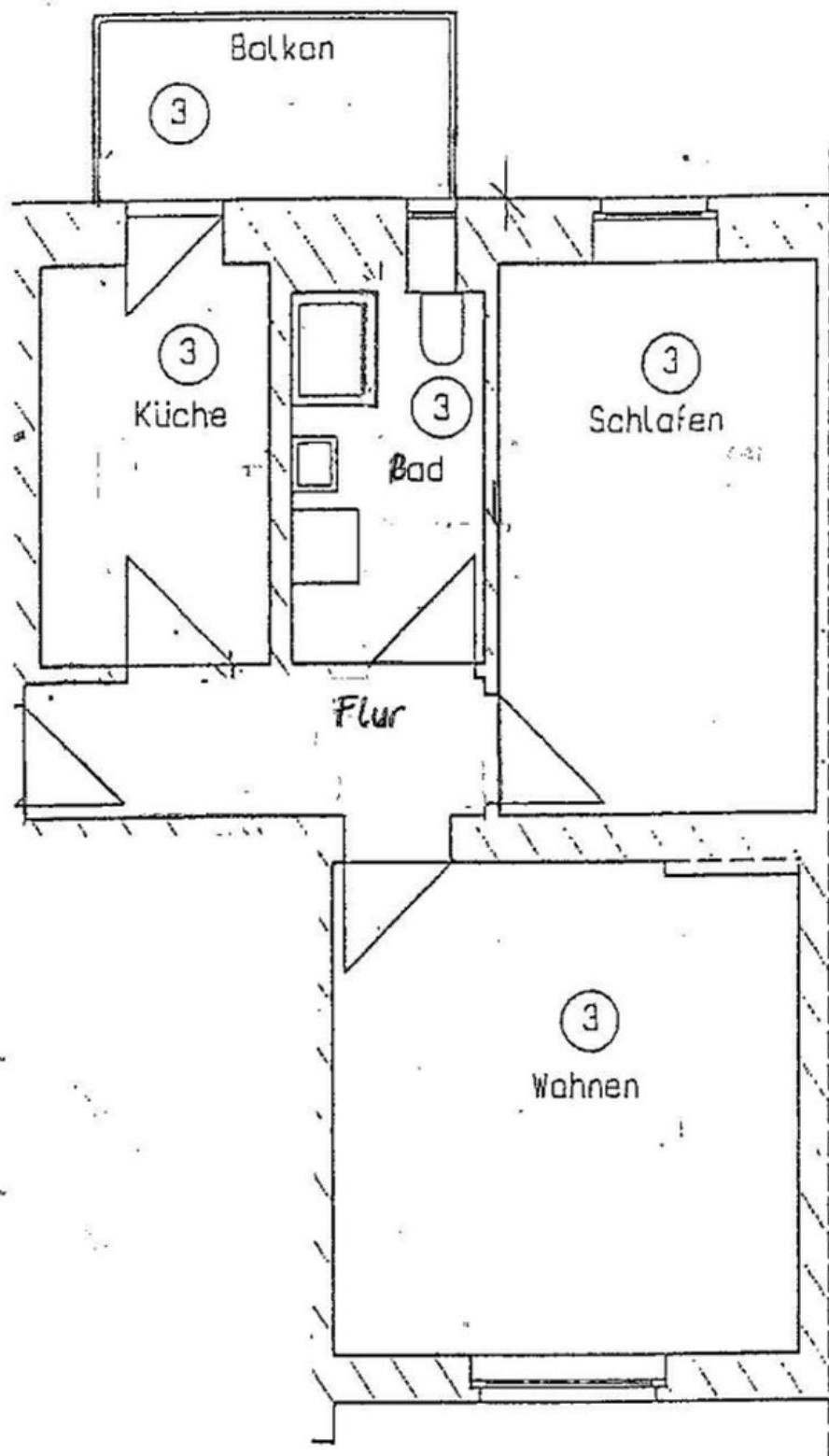


Flur



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss