

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung (76 m<sup>2</sup>) in sehr  
guter Lage - Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-423069

### Wohnung

Vermietung: **577 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas

Am Fuchsberg 10b  
39112 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1996	Miete Garage/Stellpl.	48 €
Etagen	4	Mietsicherheit	1.731 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	76,06 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf ca. 76qm bietet die Wohnung lichtdurchflutete Räume.

Die Wohnung besteht aus 3 schönen Zimmern, 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
- 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.

Hänge-WC:

Moderner Look kombiniert mit leichter Reinigung – hygienisch und praktisch.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

In einer der schönsten Wohngegenden der Stadt, zentrumsnah und dennoch ruhig, befindet sich diese helle 3-Raum-Wohnung.

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

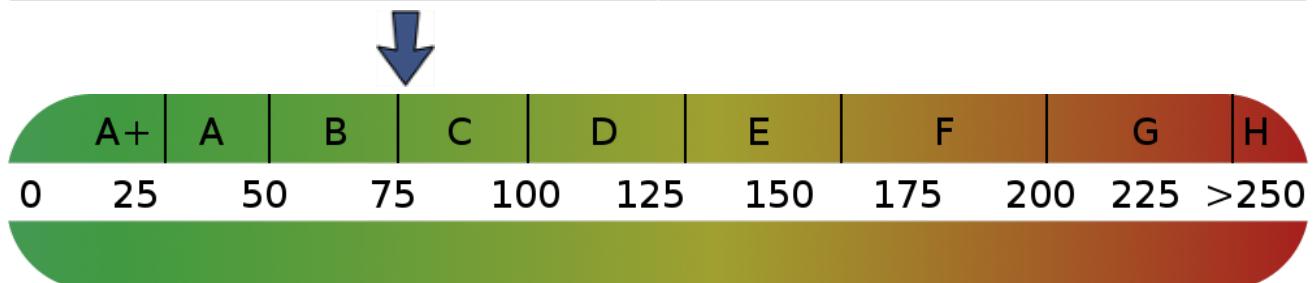
angenehme Wohnqualität ist bereits beim Betreten der Wohnung spürbar.

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zimmer2



# Exposé - Galerie



Zimmer3

# Exposé - Galerie



Zimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

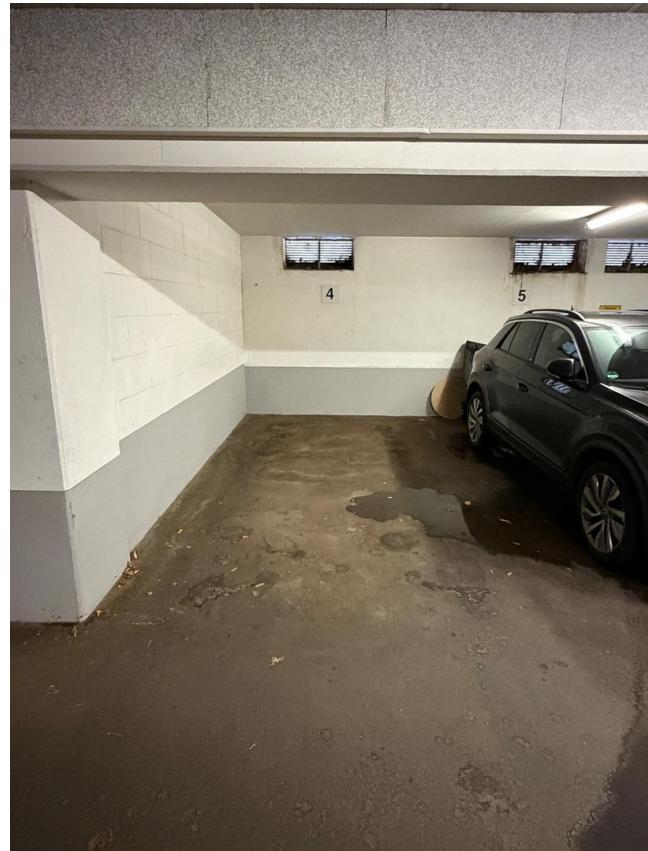


Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Von aussen

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 79.16 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 76.06 m<sup>2</sup> · RÄUME

