

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung (76 m²) 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 ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche | 86,00 m ² | 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 spür-

bar.

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/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zimmer2



Exposé - Galerie



Zimmer3

Exposé - Galerie



Zimmer



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

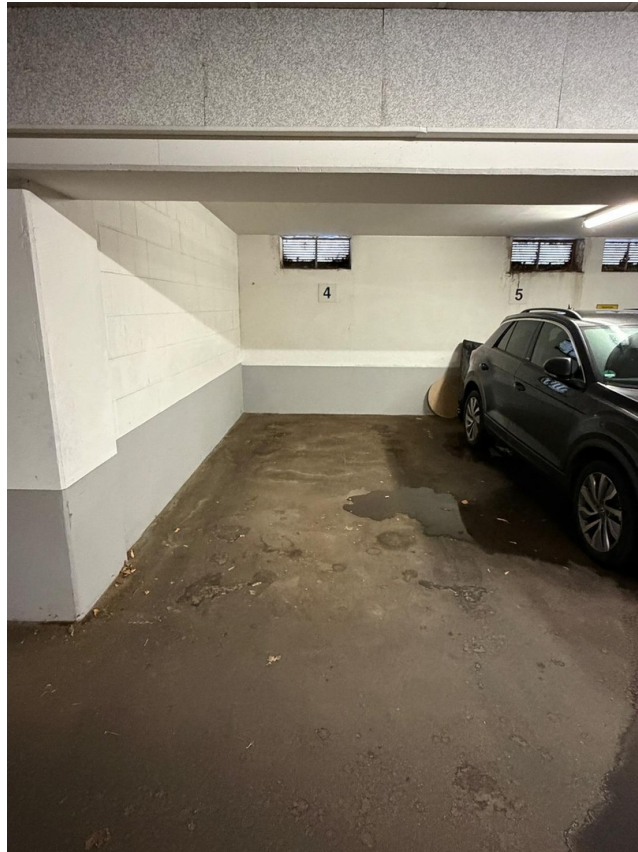


Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Von aussen

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 79.16 m² · WOHNFLÄCHE: 76.06 m² · RÄUM

