

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Magdeburg

### 4-Raum Wohnung Nähe Schellheimer Platz stilvoll sanierter Altbau



Objekt-Nr. **OM-433861**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **770 € + NK**

Westring 31  
39108 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage ist 1924 als Beamtenwohnhaus für Versicherungsbeamte erbaut worden. Bauherr war die Land-Feuersozietät der Provinz Sachsen - die seit 1909 Ihren Sitz ganz in der Nähe in der Gerhart-Hauptmann-Straße hatte, wo heute die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost untergebracht ist.

Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz

Durch die im Jahr 2010 durchgeführte Generalsanierung erhielt diese Immobilie wieder ihren ehemaligen Glanz zurück und wurde gleichzeitig behutsam den heutigen Ansprüchen an Komfort und Technik angepasst. Mietbeginn für diese Wohnung ist der 01.08.2026.

Die Haltung von Haustieren einschließlich von Hund und Katz sind in dieser Wohnung lt. Hausordnung NICHT erlaubt.

Es erwartet Sie eine langjährig gewachsene Hausgemeinschaft, die sich überwiegend aus Familien mit (noch nicht) schulpflichtigen Kindern zusammen setzt.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Sie verfügt über 4 relativ gleich grosse Zimmer, Küche mit Balkon zur Gartenseite. Das grosse, geschmackvoll gestaltete Bad verfügt u.a. über Badewanne und Dusche, 1 Waschtisch, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluß und 2 Fenster. Die 4 Wohnräume verfügen über Böden aus massivem Eichenparkett im Fischgrätmuster, Küche, Flur und Bad sind gefliest. Die originalen Innentüren wurden aufgearbeitet. Alle Fenster sind neuzeitliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Sonstige Ausstattung: Telefon/DSL/SatTV in jedem Raum, Haustüsprechanlage/Türöffner. Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum. Zur allgemeinen Benutzung steht ein Fahrradkeller, ein abgeschlossener Garten hinter dem Haus mit Kleinkinderspielplatz, Ruhezone, Grillplatz und Wäscheplatz bereit. Kostenlose PKW Stellplätze sind im öffentlichen Bereich vor dem Haus ausreichend vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Wenn Sie sich für diese Wohnung interessieren, schreiben Sie bitte über den Kontaktbutton und geben Sie eine Rufnummer an. Individuelle Besichtigungstermine werden schriftlich oder telefonisch individuell vereinbart. Die Wohnung wird aktuell noch von den jetzigen Mietern bewohnt.

Die Haltung von Haustieren einschließlich von Hund und Katz sind in dieser Wohnung lt. Hausordnung NICHT erlaubt.

## Lage

Dieses Objekt besticht nicht nur durch seine attraktive Erscheinung und Ausstattung, es befindet sich zudem in beliebter und gesuchter Wohnlage in unmittelbarer Nähe des Schellheimer Platzes. Schulen, Kita, Spielplatz, Straßenbahnhaltestelle, Bäcker, Ärzte, Bistro sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie LIDL, Kaufland, Naturata, Apotheke etc. sind ebenfalls auch fußläufig gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausflur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad

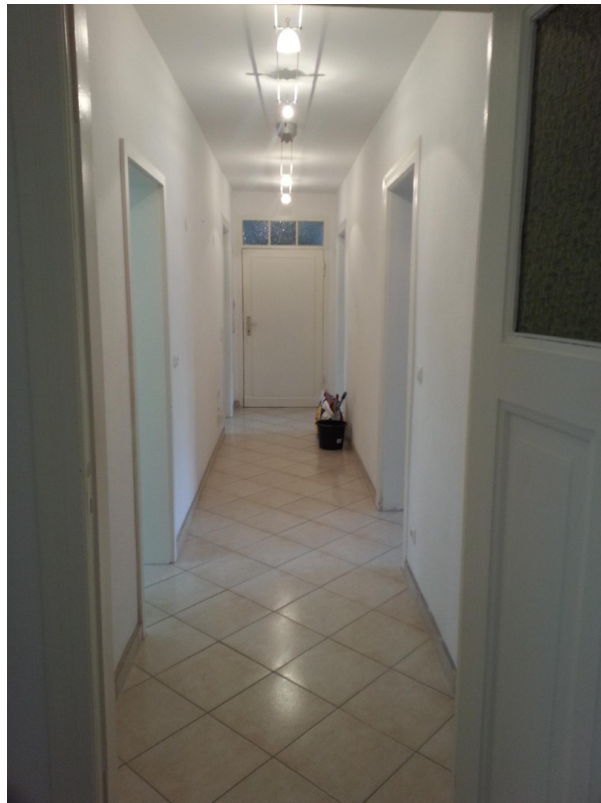


Bad

# Exposé - Galerie



Eckbadewanne



Flur Richtung Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 2 (Wohnen)

# Exposé - Galerie

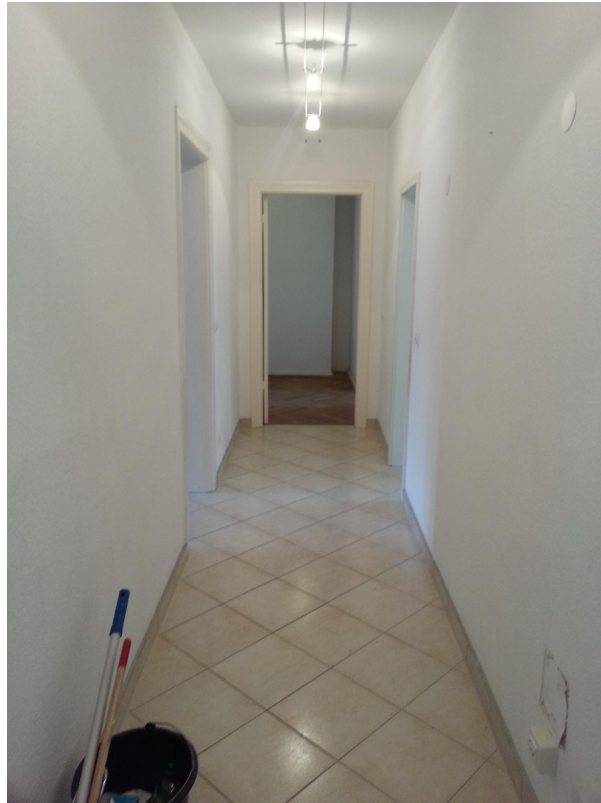


Raum 3



Raum 4

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Raum 4

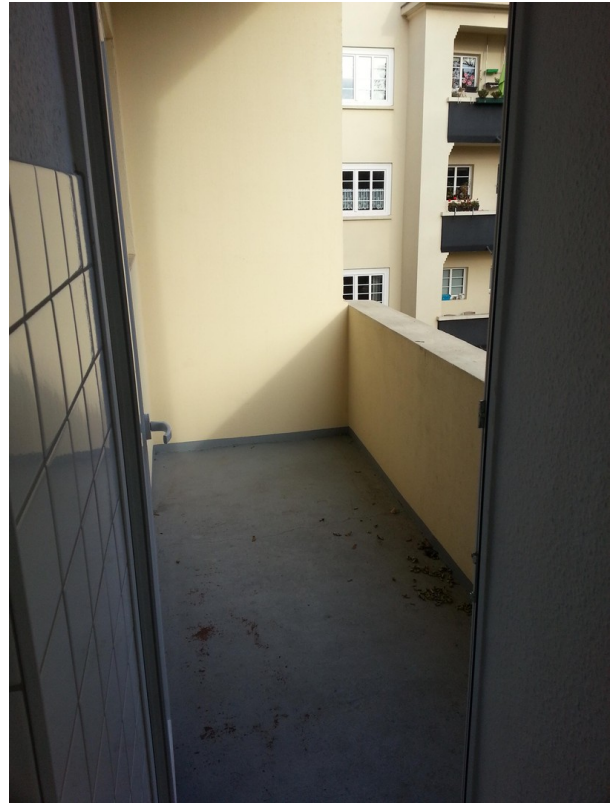


Küche (ohne Möblierung)

# Exposé - Galerie



Küche (ohne Möblierung)



Balkon



abgeschlossener Garten

# Exposé - Galerie



Garten m. Grillhütte + Spielpl



Frohe Ostern

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss WE 13

