

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Magdeburg

### Wunderschönes Mehrfamilienhaus in Stil der Neorenaissance - 8 Wohnungen



Objekt-Nr. OM-446137

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:  
Detlef Walther

39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1893	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	28,00	Schlafzimmer	8
Wohnfläche	577,78 m <sup>2</sup>	Badezimmer	8
Nutzfläche	577,78 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Schönebecker Str . 2 ist ein Einzeldenkmal und wurde im Jahr 1893 im Stil der Neorenaissance durch den Baumeister A. Böttcher aus Magdeburg errichtet. Schon zur Bauzeit handelte es sich um ein sehr modernes Gebäude, denn es gab bereits Wasserklossetts in den Wohnungen. Auch durften die Mädchen in der Mädchenkammer, hinter der Küche (mit eigenem Fenster) schlafen und wurden nicht auf dem Dach untergebracht. Die Grundrisse wurden während der Sanierung nur leicht verändert, die Mädchenkammer und das WC wurden zusammengelegt und so entstand ein großes Bad wie es in der heutigen Zeit üblich ist. Während der Sanierung wurde darauf geachtet, dass der Originalzustand des Hauses mit seinem großbürgerlichen Charme nicht verloren ging. Die Podeste wurden ebenso freigelegt, wie der Stuck der Eingangshalle, die Terrazzoböden in der Eingangshalle restauriert und geschliffen.

**Wohnungen**> Die Wohnungen befinden sich in der 1. bis 3. Etage. Die 3-Raum-Wohnungen verfügen über ca. 68 m<sup>2</sup>, die 4-Raum-Wohnungen über ca. 83 m<sup>2</sup> inkl. Erkerzimmer. Alle Räume können vom Flur aus betreten werden, die Vorderhausräume jeweils auch über original erhaltene und aufgearbeitete Flügeltüren. Alle Wohnungen verfügen über einen französischen Balkon (Schlafzimmer), die größeren Wohnungen auch über einen Balkon mit Blick auf den Pionierpark, bzw. das Elbufer. Die Holzfußböden – original Lärchendielen – wurden aufgearbeitet und lackiert, der Stuck originalgetreu wiederhergestellt. Alle Wohnungen haben einen Grünblick auf den Pionierpark, bzw. rückwärtig auf den begrünten Innenhof. Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und ausgestattet mit Marmorbädern. Die Wohn- und Schlafräume haben in allen Etagen eine Raumhöhe von 3,40m. Alle Fenster wurden denkmalgerecht neu angefertigt und verfügen über die Schallschutzklasse IV. Die Wände der Wohnungen wurden aufwändig glattgespachtelt – nie mehr tapezieren! Jede Wohnung ist mit kostensparenden hauseigenem – Sat-Kabel angeschlossen.

**Loft**> Eine sehr moderne Loftwohnung mit insgesamt 64 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre. Außer dem Schlafzimmer mit zwei Zugängen und dem Badezimmer befinden sich keine Türen in der Wohnung. Die Wohnung ist sehr großzügig, da sie einen offenen Grundriss hat. Neben der hochwertigen Ausstattung, z. B sind sämtliche Fußböden mit brasilianischem Schiefer verlegt, die Badewanne wurde des bequemeren Einstiegs wegen „tiefergelegt“ und dem wirklich einmaligen Grundriss verfügt die Loftwohnung auch über eine Fußbodenheizung. Der konsequente Verzicht auf übliche Wohnungsausstattung macht diese Wohnung zu einer „Allergikerwohnung“. Gepaart mit den hochwertigen Fenstern (Schallschutzklasse IV) und dem harmonischen Grundriss, sowie der sehr schönen Raumhöhe ergibt sich ein sehr leichtes Wohngefühl. Der auf der anderen Straßenseite gelegene Park mit seinem Elbufer ergänzt den städtischen Erholungseffekt perfekt!

**Laden**> Das Ladengeschäft selbst bietet eine Verkaufsfläche von etwa 15 m<sup>2</sup>. Dahinter befindet sich eine Wohnungseinheit mit etwa 48 m<sup>2</sup>. Der Laden, der von der Straße aus direkt betreten werden kann, bietet sich insofern für verschiedene Funktion

## Ausstattung

Prächtige Fassade, Repräsentative Eingangshalle mit Stuck und Terrazzo, viele detailgetreu wiederhergestellte und restaurierte Elemente

Schöne, geschmackvolle Wohnungen, in historischem Gebäude, Stuck, Originaltüren der Bauzeit, Dielen, Marmorbäder.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Vollvermietung, Jahreskaltmiete: € 60.151,--, jährliche Steigerung von 2%

Ausbaureserve Dachgeschoß ca. 145 qm

## **Lage**

Schönebecker Str./Ecke Porsestrasse,

gegenüber Gewächshäusern/Gesellschaftshaus

wenige Gehminuten zur Elbe, 5 Minuten zum Stadtzentrum

Trendige und beliebte Lage in Buckau

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



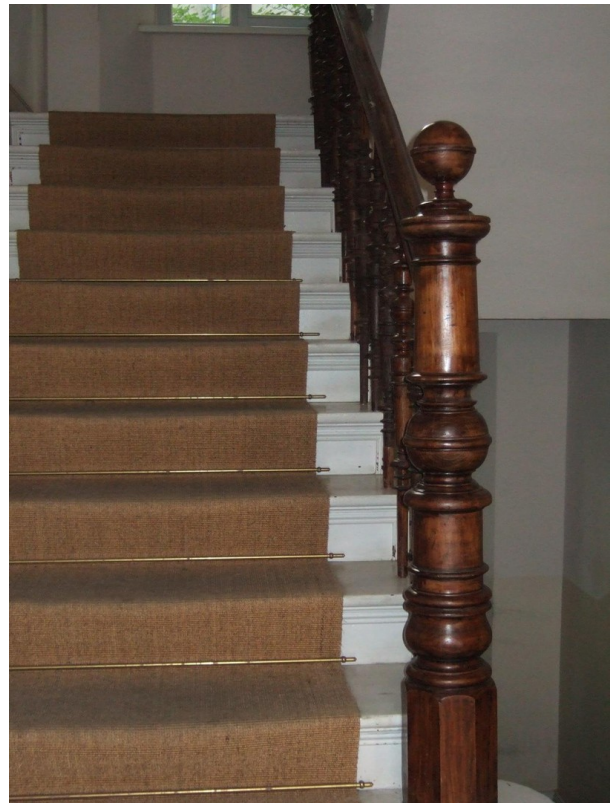
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



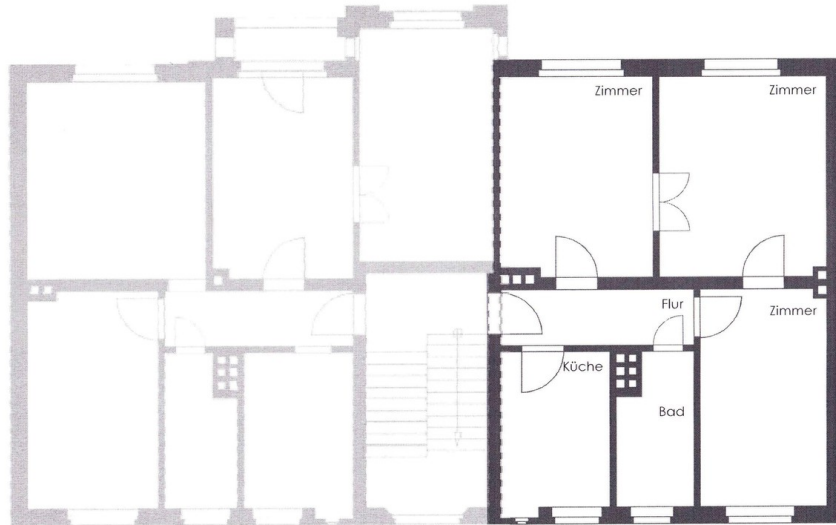
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



J

