

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schönebeck (Elbe)

### Neu ausgebaute 4-Zimmer Dachgeschosswohnung in Schönebeck (Elbe)



Objekt-Nr. **OM-448528**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jannik Heiland

Bahnhofstraße 22  
39218 Schönebeck (Elbe)  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird derzeit hochwertig ausgebaut und bietet modernes Wohnen mit besonderem Charme.

Die 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, drei gut nutzbaren Schlafzimmern sowie einem großen Badezimmer. Der neu verlegte Dielenboden verleiht den Räumen eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre, während die Dachschrägen in Kombination mit großen Dachflächenfenstern für ein helles und offenes Raumgefühl sorgen.

Das Badezimmer wird aktuell modern fertiggestellt und bietet viel Platz sowie eine zeitgemäße Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in der finalen Ausbauphase. Sämtliche Arbeiten werden vor Übergabe vollständig abgeschlossen, sodass Sie eine bezugsfertige, neuwertige Wohnung im Erstbezug erhalten.

Insgesamt entsteht hier eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Grundriss und dem besonderen Flair einer Dachgeschosswohnung.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Dachgeschossausbau (2024)
- moderne Raumaufteilung mit 4 Zimmern
- helle Räume durch Dachflächenfenster
- effiziente Beheizung über Wärmepumpe
- zeitgemäßer energetischer Standard
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile
- modernes Badezimmer
- großer Garten
- Energieeffizienzklasse A

Die Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus Neubaukomfort und individuellem Dachgeschosscharakter.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Schönebeck (Elbe). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, ebenso besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Magdeburg. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere entlang der Elbe.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Grundrisse

