

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Helle, frisch renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & neuer EBK in Magdeburg-Sudenburg



Objekt-Nr. OM-449061

Wohnung

Vermietung: **437 € + NK**

Lemsdorfer Weg 10
39112 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1887	Mietsicherheit	1.311 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	56,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	4,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	114 €	Etage	3. OG
Heizkosten	65 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	179 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kürzlich umfassend renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich aktuell in der finalen Fertigstellung und liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in beliebter Lage von Magdeburg-Sudenburg.

Das Gebäude stammt aus der Gründerzeit (Baujahr ca. 1887) und wurde Anfang der 2000er Jahre umfassend saniert.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre Helligkeit – viele Fenster sorgen für ein besonders freundliches und offenes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die neu eingebaute Einbauküche inklusive Elektrogeräten und Geschirrspüler. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt.

Die ca. 55,5 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein angrenzendes Ankleidezimmer, das zusätzlichen Stauraum schafft. Der klassische, lineare Grundriss verbindet die Räume miteinander und verleiht der Wohnung eine klare Struktur.

Das Badezimmer wurde optisch aufgewertet und mit neuen Armaturen ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.

Die Kombination aus frischem Zustand, hoher Helligkeit, Balkon und neuer Küche hebt die Wohnung deutlich vom üblichen Angebot im Umfeld ab.

Ausstattung

- Balkon
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräte & Geschirrspüler
- frisch renoviert
- sehr helle Räume
- separates Ankleidezimmer
- Kellerabteil
- gepflegter Altbau (saniert Anfang 2000er Jahre)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit final fertiggestellt.

Besichtigungen sind ab dem 09.05. möglich.

Ein Einzug ist ab dem 15.05. vorgesehen.

Mindestmietdauer: 12 Monate

Es wird eine Indexmiete vereinbart.

Die Wohnung ist ideal für 1-2 Personen.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung mit folgenden Angaben:

- Beruf / Arbeitgeber
- monatliches Nettoeinkommen (ca.)
- Anzahl der einziehenden Personen
- gewünschter Einzugstermin

Lage

Magdeburg-Sudenburg zählt zu den traditionsreichen und lebendigen Stadtteilen Magdeburgs und ist geprägt durch seinen gewachsenen Altbaubestand.

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße nahe der Halberstädter Straße, einer der wichtigsten und belebtesten Verkehrsachsen der Stadt. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Balkon - Blick von Gegenüber



Fassade

Exposé - Galerie



Fassade Neorenaissance

Exposé - Grundrisse



PROJEKT:
39108 MAGDEBURG
LEMSDORFER WEG 8/10
3. OBERGESCHOSS - WOHNHEIT 41
VISUALISIERUNG
DATUM: 07.07.2025