

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Einbauküche, zentrale ruhige Lage (von privat)



Objekt-Nr. OM-450477

Wohnung

Vermietung: **440 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Biesgen

Abendstraße 5a
39124 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmetermin	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	155 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines privat geführten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1995) vereint durchdachten Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf ca. 51,8 m² erwartet Sie ein ideal geschnittener Grundriss, der sowohl Singles als auch Paaren ein komfortables Zuhause bietet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung – ein idealer Ort zum Entspannen. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzliche Lebensqualität.

Das separate Schlafzimmer bietet eine angenehme, ruhige Rückzugsmöglichkeit und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die funktional abgetrennt ist und sich gleichzeitig offen zum Wohnbereich präsentiert. Sie ist bereits vollständig ausgestattet (inkl. Kühlschrank, Herd, Backofen, Spüle, Spülmaschine und Dunstabzugshaube) und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum im Alltag.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung, die erst 2025 in Betrieb genommen wurde – ein klarer Vorteil im Hinblick auf Effizienz und Zukunftssicherheit. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse C aus.

Optional können ein Außenstellplatz (25 € monatlich) sowie ein Kellerabteil (10 € monatlich) angemietet werden.

Die Lage überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung im Überblick

- Heller Wohnbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstellraum
- Fernwärme (Inbetriebnahme 2025)
- Energieeffizienzklasse C
- Außenstellplatz optional (25 € / Monat)
- Kellerabteil optional (10 € / Monat)
- Gepflegte, privat geführte Wohnanlage
- Zentrale und zugleich ruhige Lage

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral am Moritzplatz mit direkter Grünfläche vor dem Haus.

Einkaufsmöglichkeiten, Straßenbahnanschluss und die Otto-von-Guericke-Universität sind schnell erreichbar.

Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Studierende, die Wert auf Ruhe und eine gepflegte Umgebung legen.

Infrastruktur:

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon



Wohnzimmer Blick Richtung Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Flur

Exposé - Galerie



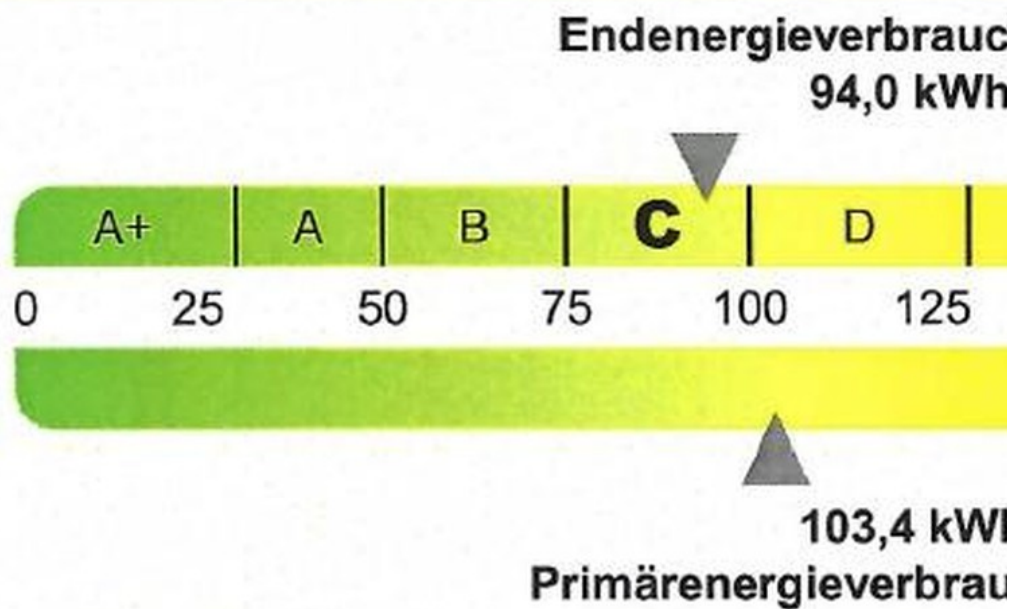
Straßenansicht



Hofansicht

Exposé - Galerie

Energieverbrauch



Energieausweis