

Exposé

Dachgeschosswohnung in Magdeburg

Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit neuer Einbauküche & Tageslichtbad in Stadtfeld-Ost



Objekt-Nr. **OM-460805**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **540 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Rabeler

Winckelmannstr. 29
39108 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1905
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	55,00 m ²
Nutzfläche	15,00 m ²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	170 €
Mietsicherheit	1.600 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung auf 55 m² wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitlosen, hochwertigen Gesamtbild. Bereits beim Betreten fällt die helle und freundliche Atmosphäre auf. Frisch renovierte Oberflächen, neue Innentüren sowie moderne Bodenbeläge schaffen ein stimmiges Wohnambiente.

Das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen angenehmen Lichteinfall. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte und ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsbereich.

Besonderes Highlight ist die neue Einbauküche mit modernen Elektrogeräten. Sie verfügt über eine große Kühl-Gefrierkombination, ein Cerankochfeld, Dunstabzugshaube sowie einen Backofen und bietet damit alles für den komfortablen Alltag. Die umfangreichen Ober- und Unterschränke bieten viel Stauraum und Arbeitsfläche.

Das Tageslichtbad wurde ebenfalls modernisiert und mit neuen Sanitärobjekten, einer großzügigen Duschkabine sowie einem modernen LED-Lichtspiegel im Format 120 x 60 cm ausgestattet. Hochwertige Vinylböden in Bad und Küche unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiger Kellerraum mit 15 m² Nutzfläche sowie Fahrradstellplätze im Innenhof. Durch die Lage im obersten Geschoss genießt Du zusätzliche Ruhe und Privatsphäre – über Dir wohnt niemand mehr.

Der sanierte Altbau verbindet den Charakter eines klassischen Mehrfamilienhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer für Bestandsimmobilien erfreulichen Energieeffizienzklasse C.

Wirf auch gern einen Blick ins angehängte Exposé. Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 bezugsfertig.

Ausstattung

- Sanierte 2-Zimmer-Wohnung auf 55m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss (oberste Wohnebene) mit gedämmtem Dach
- Keine Nachbarn über der Wohnung
- Ruhige Ausrichtung zum Innenhof
- Großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
- Moderne Bodenbeläge in hochwertiger Holzoptik in allen Räumen
- Modernisiertes Tageslichtbad mit neuen Sanitärobjekten, Dusche und LED-Lichtspiegel (120 x 60 cm, wird vor Übergabe installiert)
- Neue, moderne Einbauküche mit Fenster inkl. Backofen, Kochfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, umfangreiche Ober- und Unterschränken mit viel Stauraum
- Grüne Aussicht aus allen Wohnräumen
- Sanierter Altbau mit Energieeffizienzklasse C, Gaszentralheizung, isolierverglaste Kunststofffenster
- Großer Kellerraum mit ca. 15 m² Nutzfläche
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Bezugsfertig ab 01.07.2026

Besonderheiten:

Die geplante Einbauküche wurde speziell für den vorhandenen Grundriss konzipiert und fügt sich optimal in den Küchenraum ein. Zusammen mit dem neuen LED-Lichtspiegel im Badezimmer entsteht ein zeitgemäßer Wohnstandard, der über die übliche Ausstattung vergleichbarer Wohnungen hinausgeht.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Persönlicher Hinweis zur Kontaktaufnahme:

Wir sind ein junges Ehepaar und vermieten die Wohnung privat. Da uns ein angenehmes und langfristiges Mietverhältnis wichtig ist, freuen wir uns über eine kurze Vorstellung in Deiner Anfrage.

Teile uns gerne ein paar Informationen über Dich bzw. die zukünftigen Bewohner mit, beispielsweise:

- Wer wird die Wohnung beziehen?
- Was führt Dich nach Stadtfeld-Ost bzw. warum möchtest Du umziehen?
- Wie ist Deine aktuelle berufliche Situation?
- Ab wann suchst Du eine Wohnung?

Je mehr wir vorab über Dich erfahren, desto einfacher können wir die Besichtigungen planen und uns ein erstes Bild machen.

Wir freuen uns auf Deine Nachricht und darauf, Dich persönlich kennenzulernen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Winckelmannstraße 29 im beliebten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld-Ost, einem der gefragtesten Wohnviertel der Landeshauptstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage, die gute Infrastruktur und die zahlreichen Grünflächen aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle Hermann-Gieseler-Halle (180m), die Straßenbahnhaltestelle Liebknechtstraße (300m) sowie weitere Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Otto-von-Guericke-Universität.

Auch mit dem Fahrrad profitierst Du von kurzen Wegen: Die Magdeburger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in weniger als 10 Minuten erreichbar, die Universität in etwa 15 Minuten. Dadurch verbindet die Wohnung die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Galerie



Flur – Richtung Wohnbereich



Flur – Richtung Wohneingang

Exposé - Galerie



Badezimmer – Blick zum Fenster



Badezimmer – Blick zum Eingang

Exposé - Galerie



Badezimmer – Duschbereich



Küche - aktuell

Exposé - Galerie



Küche - Gegenansicht



Visualisierung Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer – Blick zu Fenstern



Wohnzimmer – Blick zum Eingang

Exposé - Galerie

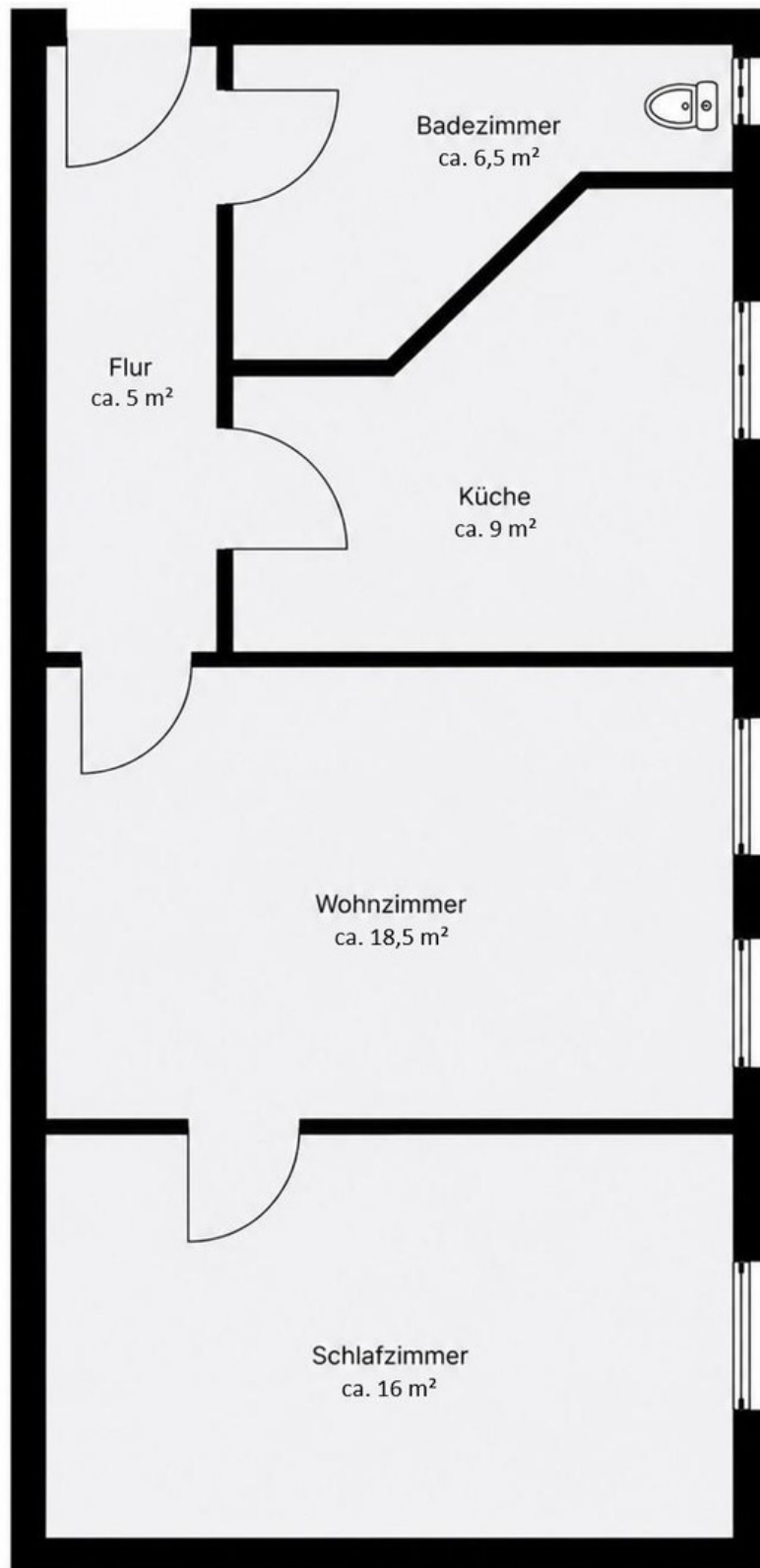


Schlafzimmer – Blick Fenster



Schlafzimmer – Blick Eingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose Winckelmannstr. 29

ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis:

19.04.2031

Registriernummer ² ST-2021-003624902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Winckelmannstr. 29, 39108 Magdeburg		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1095		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1995		
Anzahl Wohnung	14 (Wohnfläche: 889,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1066,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas / Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

19.04.2021
Datum

Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² ST-2021-003624902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO2-Emissionen ³ _____ kg/(m²·a)



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert _____ kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T _____ W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert H_T _____ W/(m²·K)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

_____ kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

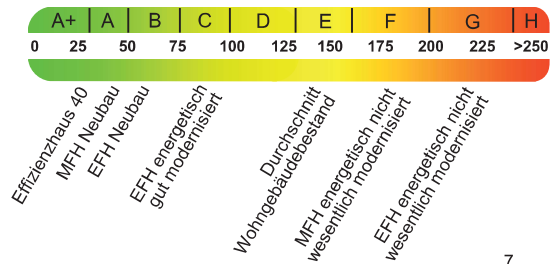
Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
 _____ %
 _____ %

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 - Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle HT': _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

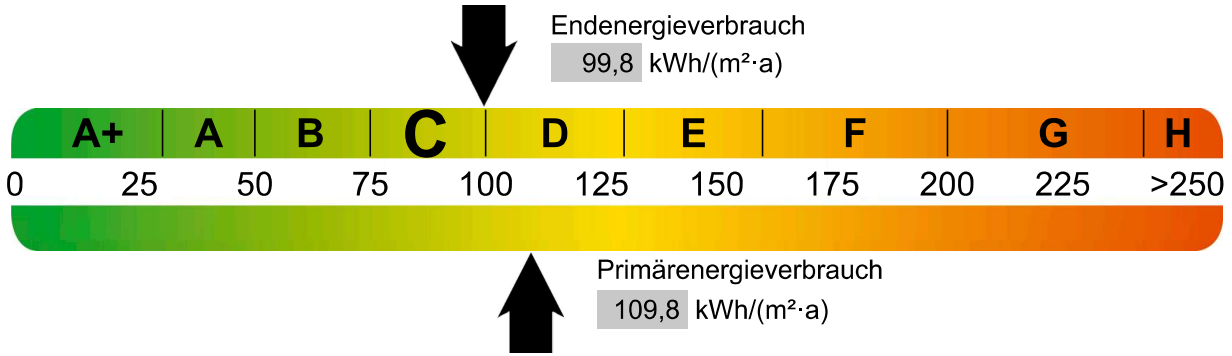
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² ST-2021-003624902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

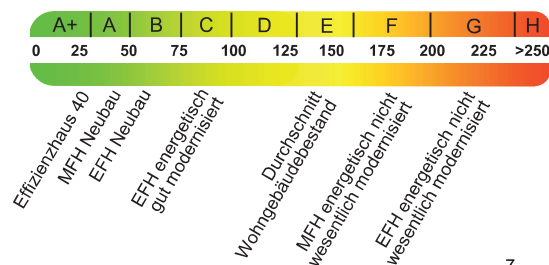
99,80

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.2020	12.2020	Gas	1.1	88031	15845,6	72185,4	1,25
01.2019	12.2019	Gas	1.1	87046	15668,3	71377,7	1,22
01.2018	12.2018	Gas	1.1	94355	16983,9	77371,1	1,21

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

7

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² ST-2021-003624902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich
empfohlen (freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

Registriernummer ² ST-2021-003624902
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EE-WärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Endenergieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



EXPOSÉ

Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung

mit neuer Einbauküche & Tageslichtbad

Winckelmannstraße 29

39108 Magdeburg · Stadtfeld-Ost

55 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

C

Energieeffizienzklasse

01.07.26

Verfügbar ab

Zuhause ankommen.

Manchmal sind es nicht die großen Dinge, die eine Wohnung besonders machen. Es ist das Licht, das morgens durch die Fenster fällt. Die Ruhe, wenn man nach einem langen Tag die Tür hinter sich schließt. Der Blick ins Grüne statt auf eine befahrene Straße.

Diese modernisierte Wohnung in Stadtfeld-Ost verbindet genau diese Qualitäten mit modernem Wohnkomfort. Helle Räume, ein stimmiges Designkonzept und eine hochwertige neue Einbauküche schaffen einen Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlt.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss des Hauses. Über Ihnen befindet sich keine weitere Wohnung – ein Detail, das man jeden Tag spürt.

Alle Räume orientieren sich zum ruhigen Innenhof und bieten einen angenehmen Blick ins Grüne. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge eines der beliebtesten Stadtteile Magdeburgs mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Hier entsteht das Gefühl von Zuhause.



Die Wohnung im Überblick



Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung auf 55 m² wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitlosen, hochwertigen Gesamtbild. Frisch renovierte Oberflächen, neue Innentüren sowie moderne Bodenbeläge schaffen ein stimmiges Wohnambiente.

Das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen angenehmen Lichteinfall. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Ausstattung auf einen Blick

- 3. Obergeschoss (oberste Wohnebene), keine Nachbarn über der Wohnung
- Ruhige Ausrichtung zum grünen Innenhof aus allen Wohnräumen
- Moderne Bodenbeläge in hochwertiger Holzoptik in allen Räumen
- Neue Einbauküche mit Fenster und Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und neuem LED-Lichtspiegel (120×60 cm)
- Kellerraum ca. 15 m² · Fahrradstellplätze im Innenhof
- Energieeffizienzklasse C · Gaszentralheizung · isolierverglaste Kunststofffenster

Neue Einbauküche – speziell für diesen Grundriss geplant



Aktuelle Ansicht



Gegenansicht



Visualisierung EBK

Ausstattung der neuen Einbauküche

- Cerankochfeld
- Backofen
- Dunstabzugshaube
- Kühl-Gefrierkombi
- Fenster für natürliche Belüftung
- Umfangreiche Ober- & Unterschränke
- Viel Arbeitsfläche & Stauraum
- Hochwertiger Vinylboden
- Waschmaschinenanschluss (die Waschmaschine in der Visualisierung dient der Veranschaulichung und ist nicht enthalten)

i Hinweis zur Küche

Die Fotos ganz links zeigen die Küche im aktuellen Zustand. Die Visualisierung rechts daneben zeigt die neue Einbauküche, die vor der Übergabe eingebaut wird. Sie ist speziell für diesen Grundriss konzipiert.

Modernisiertes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung



Das Tageslichtbad wurde umfassend modernisiert und mit neuen Sanitärobjekten, einer großzügigen Duschkabine sowie einem modernen LED-Lichtspiegel ausgestattet. Hochwertige Vinylböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Ausstattung

- Fenster – natürliches Tageslicht & Belüftung
- Neue Sanitärobjekte
- Großzügige Duschkabine
- WC und Waschbecken
- Neuer LED-Lichtspiegel (120 × 60 cm, wird vor Übergabe installiert)
- Hochwertiger Vinylboden
- Gaszentralheizung mit Heizkörper

Helle Räume mit grünem Blick zum ruhigen Innenhof



Wohnzimmer

Großzügig · hell · mit großen Fensterflächen



Schlafzimmer

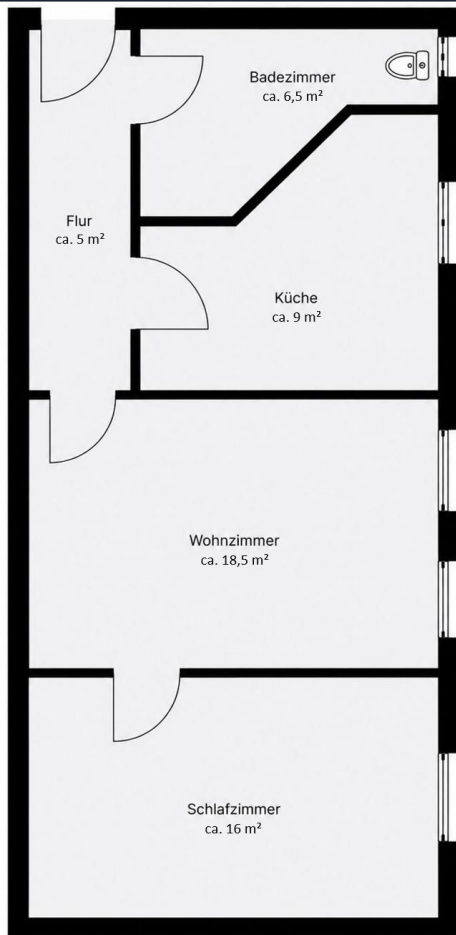
Ruhig · geräumig · mit Platz für Rückzugsort



Wohn- & Schlafzimmer

- Ruhig zum Innenhof
- Moderne Böden in Holzoptik
- Isolierverglaste Fenster
- Angenehmes Licht

Funktionaler Grundriss · alles auf einen Blick



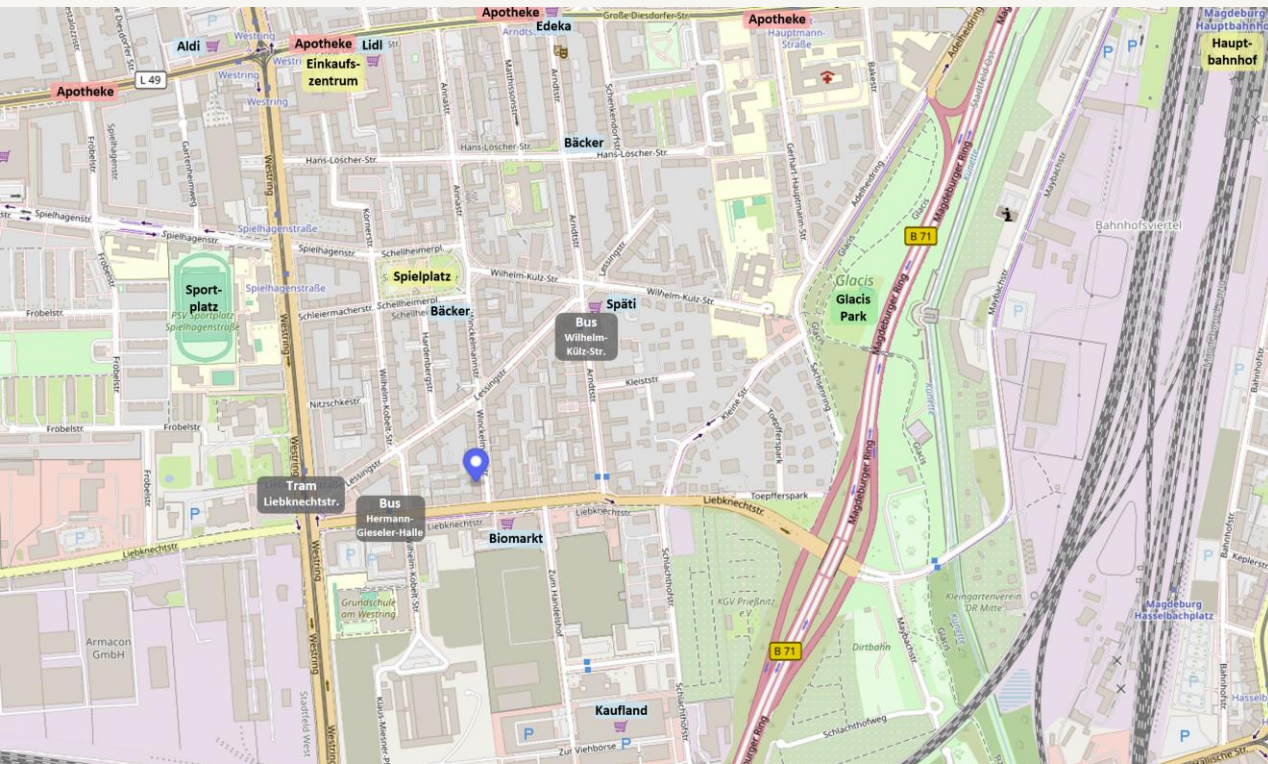
Ausstattungsmerkmale

- 55 m² Wohnfläche
- Neue Einbauküche
- Neue Innentüren
- Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik
- Kellerraum ca. 15 m²
- Sanierter Altbau mit Energieeffizienz C, Gaszentralheizung, Kunststofffenster
- 3. OG – keine Nachbarn drüber
- Tageslichtbad mit neuen Sanitärelementen
- LED-Lichtspiegel 120 × 60 cm
- Ruhige Ausrichtung zum Innenhof mit Blick ins Grüne
- Fahrradstellplätze im Innenhof
- Bezugfertig 01. Juli 2026

★ Besonderheit

Die neue Einbauküche wurde speziell für diesen Grundriss konzipiert und fügt sich optimal in den Küchenraum ein. Zusammen mit dem neuen LED-Lichtspiegel im Badezimmer entsteht ein Wohnstandard, der über vergleichbare Wohnungsangebote hinausgeht.

Stadtfeld-Ost – zentral, ruhig, lebendig



Stadtfeld-Ost zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln Magdeburgs – eine zentrale Lage mit der Ruhe eines Wohnviertels.

Tram / Bus

- Liebknechtstr. (Tram 1, 5, 6) – 300m
- Hermann-Gieseler-Halle (Bus 52, N5, N9) – 180m
- Wilhelm-Külz-Str. (Bus 52, N5, N9) – 400m

Einkaufen

- Kaufland – 500m
- Edeka, Lidl, Aldi, Apotheken – ca. 900m
- Späti – 400m
- Landbäcker – 300m

Grün & Erholung

- Glacis Park – 750m

Bildung & City

- Innenstadt / Alter Markt – ca. 10 Min. per Rad
- OvGU Universität – ca. 15 Min. per Rad
- Hauptbahnhof – ca. 10 Min. per Rad



INTERESSE GEWECKT?

Wir freuen uns auf Deine Nachricht.

Wir sind ein junges Ehepaar und vermieten die Wohnung privat. Da uns ein angenehmes und langfristiges Mietverhältnis wichtig ist, freuen wir uns über eine kurze Vorstellung in Deiner Anfrage.

Teile uns gerne mit:

- Wer wird die Wohnung beziehen?
- Was führt Dich nach Stadtfeld-Ost / warum möchtest Du umziehen?
- Wie ist Deine aktuelle berufliche Situation?
- Ab wann suchst Du eine Wohnung?

Je mehr wir vorab über Dich erfahren, desto einfacher können wir die Besichtigungen planen. Wir freuen uns auf Deine Nachricht und darauf, Dich persönlich kennenzulernen.