

Exposé

Wohnung in Magdeburg

LUXUS in Elbnähe: Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Balkon & Fußbodenheizung *Neubauniveau*



Objekt-Nr. OM-462254

Wohnung

Vermietung: **573 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Briel

Alt Salbke 73
39122 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	1.719 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	68,70 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	103 €	Etage	1. OG
Heizkosten	104 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	207 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause ist eine wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit 68,7 m² im 1.OG eines charmanten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900, das 2024 vollumfänglich auf einen energieeffizienten und exklusiven Neubaustandard kernsaniert wurde.

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch den direkt zugänglichen, geräumigen Balkon perfekt ergänzt. An warmen Tagen erweitert dieser Balkon Ihren Wohnraum nahtlos nach draußen. Er bietet Ihnen einen schönen Ausblick in die Grünanlagen und auf den nahegelegenen Kirchturm, was ihn zum idealen Ort für den morgendlichen Kaffee oder ein entspanntes Glas Wein zu zweit macht.

Das angrenzende, großzügige Schlafzimmer besticht durch seine charmanten Erkerfenster, die dem Raum eine ganz besondere Note verleihen. Dank des durchdachten Schnitts lässt sich hier neben einem großen Bett problemlos ein großzügiger Ankleidebereich oder ein ruhiger Homeoffice-Arbeitsplatz integrieren.

Auch das moderne und helle Tageslichtbad lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche, einer einladenden Badewanne, hochwertigen Unterputzarmaturen und großformatigen Fliesen wird hier jeder Start in den Tag zum Genuss. Im Bad befindet sich zudem ein praktischer Waschmaschinenanschluss.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung auf Premium-Niveau. Alle Wände sind glatt verputzt, die Fenster verfügen über komfortable elektrische Rollläden und moderne Netzwerkanlüsse in allen Wohnräumen garantieren stabiles Arbeiten. Für perfekte Ordnung im Alltag sorgen ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung sowie ein eigener, privater Kellerraum.

Dank des smarten Hybridsystems aus einer modernen Wärmepumpe und einer Gasheizung erreicht das Gebäude einen enorm hohen energetischen Standard. Das bedeutet für Sie maximalen Wohnkomfort bei minimalen Energiekosten.

Die Wohnung befindet sich in einem erstbezugsnahen Zustand, ist ab sofort für Sie bezugsfrei und wartet darauf, mit Ihren Möbeln zum Leben erweckt zu werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage zu einem Besichtigungstermin!

Ausstattung

Diese Ausstattung erwartet Sie:

- Komplettsanierung auf Energieeffizienzklasse A+
- offener Wohn- und Küchenbereich
- geräumiges Schlafzimmer mit Platz für Schreibtisch und Arbeitsecke
- sehr großer Balkon
- modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Echtglas-Duschabtrennung
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- TV- und Netzwerkanlüsse in allen Wohnräumen
- moderne Decken-Einbauspotlights in Küche, Bad und Flur
- separater Abstellraum
- persönlicher Kellerraum

- ohne Möbel und Einbauküche

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird gerne in gute Hände an Nichtraucher abgegeben.

Bei Interesse und Fragen freue ich mich sehr auf Ihre Kontaktaufnahme!

Viele Grüße

Daniel Briel

Lage

Ruhiges Wohnen in Elbnähe mit perfekter Stadtanbindung beschreibt die Lage dieser Wohnung im Magdeburger Stadtteil Salbke wohl am besten.

Die Immobilie vereint idyllische Naturnähe mit einer hervorragend ausgebauten, urbanen Infrastruktur.

Natur und Erholung direkt vor der Tür

- Die Elbe: Nur wenige Gehminuten entfernt für entspannte Spaziergänge.
- Salbker See: Ideales Naherholungsgebiet für Wassersport und Freizeit im Grünen.
- Parks: Weitläufige Grünflächen in der Nachbarschaft laden zum Verweilen ein.

Hervorragende Infrastruktur & kurze Wege

- Einkaufen: Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreicht.
- Medizinische Versorgung: Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umkreis.
- Bildung: Schulen und Kitas machen die Lage besonders familienfreundlich.

Optimale Verkehrsanbindung

- ÖPNV: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Schritten zu Fuß erreichbar.
- Zentrum: Die Magdeburger Innenstadt ist damit in rund 10-15 Minuten erreichbar.
- Auto: Schnelle Anbindung an die Bundesstraße B71 und die Autobahnen A2 und A14.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche & Badewanne



Balkonausblick

Exposé - Galerie



großer Balkon



offener Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich (EBK optional)



geräumiges Schlafzimmer



modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Hausflur



Außenansicht (Stand 2024)



WE 6

Wohnungsgrundriss

Exposé - Grundrisse



WE 6