

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

### 2-Raum Wohnung 63qm mit Wintergarten und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-467081

#### Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dominik Schellenberg

Halberstädter Str. 118  
39112 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	1.200 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung im 5. Obergeschoss befindet sich in einer im Jahr 1995 errichteten

Immobilie, welche aus einem Wohn- und Geschäftsbau der 1995er Jahre in postmoderner, funktionaler

Bauweise mit innenliegendem Hof und straßenbegleitender Blockrandstruktur hervorgeht. Das Gebäude

überzeugt mit klar strukturierter, zeitloser Architektur und effizient durchdachten Grundrissen. Die

straßenbegleitende Blockrandbebauung mit integriertem Innenhof sowie die Kombination aus Wohnen und

Gewerbe im Erdgeschoss schaffen eine nachhaltige, attraktive und langfristig gut vermietbare

Immobilienstruktur. Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet sie eine kompakte und offene Raumaufteilung.

Der großzügige Wohnzimmer schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, welche durch die große Tür zum

Wintergarten verstärkt wird. Der angrenzende Wintergarten bietet zusätzlichen Freiraum. Dank der zentralen

Lage in Magdeburg Sudenburg sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere

infrastrukturelle Einrichtungen bequem erreichbar.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne und gepflegte Ausstattung, die sowohl ästhetischen als auch

funktionalen Ansprüchen gerecht wird. Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination von Laminat und

Fliesen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne

ausgestattet. Eine Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung über Heizkörper

im gesamten Haus. Zudem steht ein Kellerabteil zur Verfügung, welches zusätzlichen Stauraum bieten. Der

Anschluss für Kabel-/Sat-TV und Internet ist ebenfalls vorhanden.

Der Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 97,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) aus, wobei die

Warmwasserversorgung bereits enthalten ist. Die Energieeffizienzklasse entspricht der Klasse C. Als

Hauptenergieträger dient Gas.

bietet eine ideale Kombination aus tollem Flair und modernem Wohnkomfort und eignet sich hervorragend für

Eigennutzer oder Kapitalanleger.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Die Etagenwohnung befindet sich im lebhaften Stadtteil Sudenburg, nur 3,2 km vom Stadtzentrum entfernt und

begeistert durch die gute Anbindung an das öffentliche Netz. In direkter Nähe der Wohnung finden Sie

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen und

Freizeiteinrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Dazu gehören Supermärkte,

Bäckereien, Drogeriemärkte, Fitnessstudios, kleine Läden, Cafés & Kulturzentren. Die Wohnung ist auch durch

die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, sehr gut erreichbar. Dadurch ist man schnell in der Innenstadt,

jedoch ebenso durch die direkte Auffahrt auf die Bundesstraße und somit der Anbindung an die Autobahn gut

angebunden.

Sudenburg ist ein lebendiges Viertel, welches durch sein breites Angebot an kulturellen Möglichkeiten beliebt

bei jungen Leuten und Familien ist. Trotzdem ist das Wohnumfeld ruhig mit überwiegend Altbau- und

Gründerzeitbebauung, was ein optisches Highlight darstellt. Der Ambrosiusplatz mit historischer Kirche

befindet sich fußläufig in der Nähe, wo öfter Veranstaltungen und Wochenmärkte stattfinden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Stellplatz überdacht



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Badewanne



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche

