



Am Hopfengarten 76 · 39120 Magdeburg
Private Vermietung · Katharina und Axel Rose

ERSTBEZUG · PROVISIONSFREI

NEUBAU IM STADTTEIL HOPFENGARTEN

Zwei neue Mietwohnungen im Hopfengarten

Ein Zweifamilienhaus, zwei Wohnungen: unten 2 Zimmer mit Terrasse und Garten, oben 3 Zimmer mit Balkon. Gebaut als KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung, mit Fußbodenheizung, Wärmepumpe und elektrischen Rollläden, in einer Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



Außenansicht mit Balkon der Wohnung im Obergeschoss · Bauzustand Oktober 2026

BEZUGSFREI 01.02.2027	STANDARD KfW-Effizienzhaus 40 · QNG	PARTEIEN IM HAUS 2 Mietwohnungen	ANBINDUNG Ausgezeichnet an den ÖPNV
---------------------------------	---	--	---

2 Zimmer mit Terrasse und Garten

Der offene Wohn- und Kochbereich hat Fenster zu zwei Seiten und führt direkt auf die Terrasse. Den Garten nutzen Sie allein. Dazu kommen ein ruhiges Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster und ein Flur.

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	783,60 €
Betriebskosten (Vorauszahlung)	115,00 €
Heizung und Warmwasser (Vorauszahlung)	45,00 €

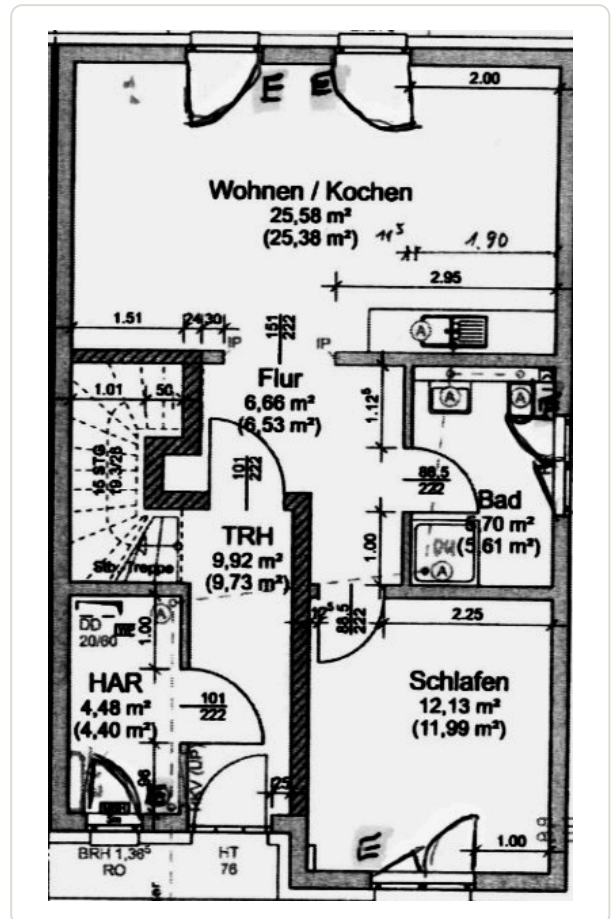
Warmmiete 943,60 €

Stellplatz mit Lade-Anschlussmöglichkeit	30,00 € / Monat
Kaution (3 Nettokaltmieten)	2.350,80 €

Räume

Wohnen und Kochen	ca. 25,6 m ²
Schlafen	ca. 12,1 m ²
Bad mit bodengleicher Dusche und Fenster	ca. 5,7 m ²
Flur	ca. 6,7 m ²
Terrasse (anteilig angerechnet)	7,2 m ²

Wohnfläche 57,27 m²



Grundriss Erdgeschoss · nicht maßstäblich

3 Zimmer mit Balkon

Mittelpunkt ist der offene Wohn- und Kochbereich mit Fenstern zu zwei Seiten und Zugang zum Balkon. Schlafzimmer und ein zweites Zimmer eignen sich für eine kleine Familie oder als Arbeitszimmer. Das Bad hat eine Badewanne und ein Fenster.

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	917,00 €
Betriebskosten (Vorauszahlung)	135,00 €
Heizung und Warmwasser (Vorauszahlung)	50,00 €

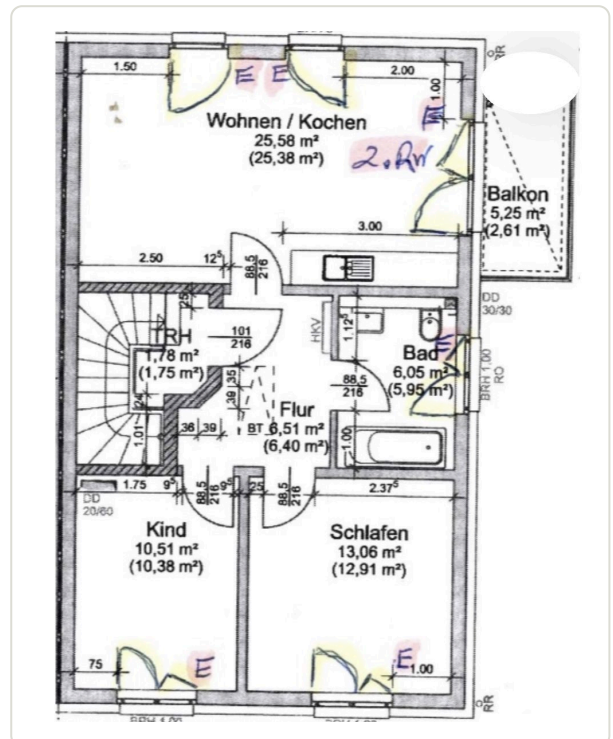
Warmmiete 1.102,00 €

Stellplatz mit Lade-Anschlussmöglichkeit	30,00 € / Monat
Kaution (3 Nettokaltmieten)	2.751,00 €

Räume

Wohnen und Kochen	ca. 25,6 m ²
Schlafen	ca. 13,1 m ²
Kinder- oder Arbeitszimmer	ca. 10,5 m ²
Bad mit Badewanne und Fenster	ca. 6,1 m ²
Flur	ca. 6,5 m ²
Balkon, 5,25 m ² (anteilig angerechnet)	inkl.

Wohnfläche 66,96 m²



Grundriss Obergeschoss · nicht maßstäblich

Eindrücke



Visualisierung als Beispiel · Möblierung, Pflanzen und Außenanlagen dienen nur der Veranschaulichung



Visualisierung als Beispiel · In der Wohnung liegt Fliesenboden, eine Einbauküche ist nicht enthalten



Wohnbereich mit Balkontür · Bauzustand Oktober 2026, Fliesen folgen

Ausstattung

KfW-Effizienzhaus 40

mit QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Heizkosten nach Verbrauch je Wohnung

Fliesenboden

in allen Räumen

Frisch gestrichen

Wände weiß, bezugsfertig zum Einzug

Hauswirtschaftsraum

mit Platz für Ihre Waschmaschine

Fußbodenheizung

mit Einzelraumregelung in jedem Zimmer

Dreifachverglaste Fenster

mit elektrischen Rollläden

Einbruchschutz

Pilzkopfverriegelung, abschließbare Fenstergriffe, Haustür mit Mehrfachverriegelung

Küchenanschlüsse

für Spüle, Herd und Geschirrspüler, Küche bringen Sie selbst mit

Eigener Stellplatz

mit Anschlussmöglichkeit für eine E-Auto-Ladestation

LAGE

Hopfengarten

Das Haus liegt im Magdeburger Süden im Stadtteil Hopfengarten, einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern und viel Grün. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, die Innenstadt erreichen Sie bequem ohne Auto. Ein Supermarkt ist in zehn Gehminuten erreichbar, Kitas und Schulen liegen im Stadtteil.

GUT ZU WISSEN

Mietbedingungen

Mietform	Indexmiete
Haustiere	nach Absprache
Provision	keine, private Vermietung
Bezugsfrei ab	01.02.2027

ENERGIE

GEBÄUDESTANDARD

KfW-Effizienzhaus 40, QNG-zertifiziert

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER

Strom (Wärmepumpe)

BAUJAHR

2026

KONTAKT

Besichtigung anfragen

Wir vermieten selbst und zeigen Ihnen die Wohnungen persönlich.

Besichtigungen finden ab Dezember als Sammeltermine statt. Bitte schreiben Sie uns eine kurze Mail mit folgenden Angaben:

- der Wohnung, die Sie interessiert
- der Anzahl der Personen, die einziehen möchten
- Ihrer beruflichen Situation
- Ihrem gewünschten Einzugstermin

kontakt@axel-rose.com

Telefon 0391 50672219

Private Vermietung · Katharina und Axel Rose, Magdeburg · kontakt@axel-rose.com · 0391 50672219

Fotos zeigen den Bauzustand im Oktober 2026. Flächenangaben der Räume sind ca.-Werte aus der Planung, maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag.