WOHNUNG 3 · OBERGESCHOSS

3 Zimmer mit Balkon im Neubau am Hopfengarten

Helle Neubauwohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses, das Sie mit nur einer weiteren Mietpartei teilen. Gebaut als KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung, mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden, in einem ruhigen, grünen Wohngebiet im Magdeburger Süden.



Außenansicht mit Balkon der Wohnung · Bauzustand Oktober 2026

ZIMMER	WOHNFLÄCHE	KALTMIETE	BEZUG
3	**66,96 m²**	**815 €**	**ab 01.01.2027**
STANDARD	MIETPARTEIEN	AUSSEN	PROVISION
KfW 40 · QNG	**nur 2 im Haus**	**Balkon, Stellplatz**	**keine**

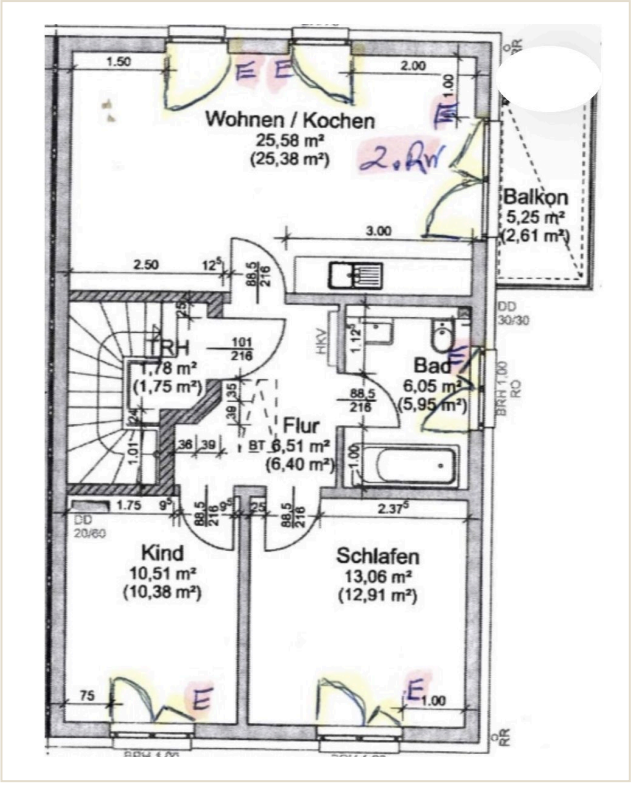
DIE WOHNUNG

Viel Raum für zwei oder eine kleine Familie

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

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	815,00 €
Betriebskosten (Vorauszahlung)	135,00 €
Heizung und Warmwasser (Vorauszahlung)	50,00 €
Warmmiete	**1.000,00 €**
Stellplatz mit Anschlussmöglichkeit für E-Auto-Ladestation	30,00 € / Monat
Kaution (3 Nettokaltmieten)	2.445,00 €
Mietform	Indexmiete
Haustiere	nach Absprache



Grundriss Obergeschoss · nicht maßstäblich

Räume

Wohnen und Kochen	ca. 25,6 m²
Schlafzimmer	ca. 13,1 m²
Kinder- oder Arbeitszimmer	ca. 10,5 m²
Bad mit Badewanne und Fenster	ca. 6,1 m²
Flur	ca. 6,5 m²
Balkon 5,25 m² (anteilig angerechnet)	inkl.
Wohnfläche	**66,96 m²**

EINDRÜCKE

So kann es aussehen



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

Neubau mit durchdachter Technik

KfW-Effizienzhaus 40
mit QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)

Luft-Wasser-Wärmepumpe
Heizkosten nach Verbrauch je Wohnung

Fliesenboden
in allen Räumen, Wände frisch gestrichen

Bad mit Badewanne
und Fenster, vollständig gefliest

Hauswirtschaftsraum
gemeinschaftlich, mit Anschluss für Ihre Waschmaschine

Fußbodenheizung
mit Einzelraumregelung in jedem Zimmer

Dreifachverglaste Fenster
mit elektrischen Rollläden

Einbruchschutz
abschließbare Fenstergriffe, Haustür mit Mehrfachverriegelung

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

Eigener Stellplatz
am Haus, mit Anschlussmöglichkeit für eine E-Auto-Ladestation

LAGE

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 etwa zehn Gehminuten erreichbar, Kitas und Schulen liegen im Stadtteil.

GEBÄUDESTANDARD	WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	BAUJAHR
KfW-Effizienzhaus 40, QNG-zertifiziert	**Strom (Wärmepumpe)**	**2026**

Besichtigung anfragen

Wir vermieten selbst und zeigen Ihnen die Wohnung persönlich. Besichtigungen sind ab sofort möglich. Bitte schreiben Sie uns kurz:

- wie viele Personen einziehen möchten
- Ihre berufliche Situation
- Ihren gewünschten Einzugstermin

E-Mail kontakt@axel-rose.com Mobil 0175 7860255