

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon und offener Wohnküche, EBK



Objekt-Nr. OM-267905

Wohnung

Vermietung: **520 € + NK**

Abendstr. 16b
39124 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1910	Mietsicherheit	1.560 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	57,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	130 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Video-Besichtigung

<https://youtu.be/Brfuerstk8>

Beschreibung

MIT hochwertiger EINBAUKÜCHE

Diese elegante und frisch renovierte 3-Zimmerwohnung im sanierten Altbau kombiniert modernen Wohnkomfort mit historischem Charme. Die ca. 57 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines ruhigen Hinterhauses und bietet durch große Fensterfronten ein sonniges und freundliches Ambiente in allen Räumen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen länglichen Flur, der direkt in die großzügige, offene Wohnküche führt mit hochwertiger Einbauküche. Die Küche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum kreativen Kochen ein. Der angrenzende Wohn- und Essbereich besticht durch seine Offenheit und bietet Zugang zum Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus betreten werden kann. Eine großzügige Flügeltür verbindet die Küche/Essbereich mit dem Wohnzimmer.

Darauf schließt sich das geräumige Schlafzimmer an, das durch eine stilvolle Glasschiebetür abgetrennt ist.

Das großzügige Tageslichtbad bietet viel Platz und ist mit einer luxuriösen Eckbadewanne ausgestattet, die perfekt für entspannende Stunden ist.

Die Wohnung ist für Sie komplett renoviert, verfügt über eine hochwertige Einbauküche (wird bis Mitte Januar 2025 eingebaut) und wird für Ihre kreativen Einrichtungsideen unmöbliert vermietet.

Ausstattung

Ausstattung

- neue, hochwertige Einbauküche (weiß Hochglanz) mit LG Kühl-Gefrierkombination, Induktionsherd, Backofen und Geschirrspülmaschine
- Vollbad: Großzügiges Badezimmer mit Tageslicht und ECKBADEWANNE und Stellplatz für Waschmaschine
- Balkon: Ideal für entspannte Stunden im Freien
- Keller: Zusätzlicher Stauraum für Ihre Habseligkeiten
- Fahrstuhl: Komfortabler Zugang zu Ihrer Wohnung
- Parkett: Hochwertiger Bodenbelag in den Wohnräumen
- Fliesen: Elegante und pflegeleichte Fliesen im Badezimmer

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

Sonstiges

Notwendige Unterlagen für Anmietung:

Vor der Besichtigung bitte ich um Übermittlung der ausgefüllten Mieterselbstauskunft.

<https://www.hausundgrund.de/verein/pforzheim/sites/default/files/downloads/mieterselbstauskunft.pdf>

- Mieterselbstauskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Gehaltsnachweise (letzten 3)
- Nachweis Privathaftpflichtversicherung
- Kopie Personalausweis
- negativer Schufa Bonitätscheck (für Mieter), z.B. Über Immobilienscout24

Lage

Lage

Makrolage:

Die Wohnung befindet sich in der Neuen Neustadt, Magdeburg, die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche kulturelle und historische Sehenswürdigkeiten aus. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dank der zentralen Lage ist Magdeburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Mikrolage:

Die Abendstraße liegt in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, so dass Sie das Stadtzentrum und andere wichtige Orte in Magdeburg schnell erreichen können. Erholungsgebiete und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Beispiel

Exposé - Galerie



Küchenvisualisierung



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Küche 4



Küche /Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche /Esszimmer



Küche /Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon 2



Hausansicht

Exposé - Galerie



Balkon 3

Exposé - Grundrisse

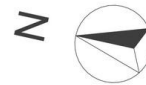
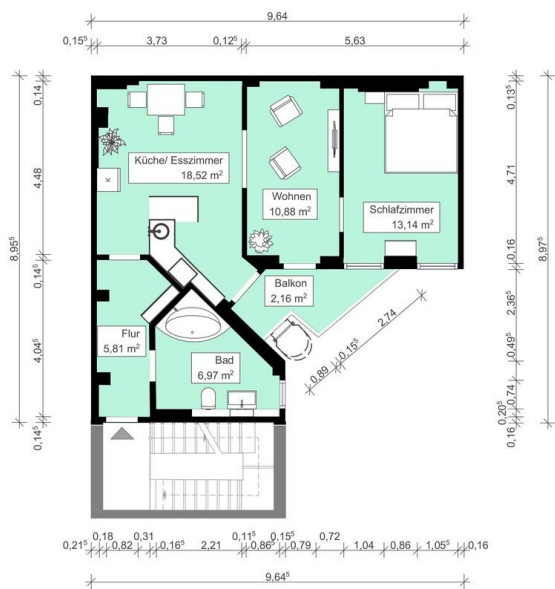
3. Obergeschoss

1:50

Achtung: Alle Maße sind Circa-Maße

Flächen_Alle Geschosse	
Farbe	Gemessene Nettofläche
Wohnfläche Haus 1	59,65

Flächen_EG	
Farbe	Gemessene Nettofläche
Wohnfläche Haus 1	59,65



Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft

MIETERSELBSTAUSKUNFT

Der/die Mieter
 erteilen dem Vermieter, hiermit für das Objekt

Wohnung	Anschrift	Vertragsbeginn	Kaltmiete	Nebenkosten	TG/ Stellplatz

folgende freiwillige und wahrheitsgemäße Selbstauskunft:

	Mieter	Mieter
Vorname / Name		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Bisherige Anschrift		
Telefon privat (Festnetz)		
Mobilfunk		
e-mail-Adresse		
Telefon geschäftlich		
Bisheriger Vermieter		
Anschrift/Telefon		
Derzeitiger Arbeitgeber		
Anschrift/Telefon		
Beschäftigt in ungekündigter		
Stellung seit		
Befristet beschäftigt bis		
Derzeit ausgeübter Beruf		
Aktuelles monatliches		
Gesamtnettoeinkommen		
(bitte Nachweis beifügen)		

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname	Verwandtschaftsgrad	Alter	Eigenes Einkommen

Ich/wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:

- Die Wohnung wird für Personen benötigt.
- Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.
- Ich/wir habe(n) folgende Haustiere:
- Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.
- Ich/wir bzw. meine Familienangehörigen spiele(n) folgende Musikinstrumente:
.....
- Der Hauptnutzer der Wohnung ist Raucher Nichtraucher
- Ich/wir habe(n) in den letzten 3 Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben noch erging ein Haftbefehl noch ist ein solches Verfahren anhängig.
- Über mein/unser Vermögen wurde in den letzten 5 Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.
- Ich/wir bin/sind in der Lage, eine Mietsicherheit von 3 Monatsmieten zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.
- Ich/wir bin/sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des/der Vermieter(s) im Sinn des Bundesdatenschutzgesetzes einverstanden.
- Ich/wir stelle/stellen eine SCHUFA - Mieter-Selbstauskunft bereit. (z.B. über Immobilienscout24.de)

Achtung: Wichtiger Hinweis!

Diese Mieter selbstauskunft gilt als Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrags. Ein etwaiger Mietvertrag kommt nur unter der Bedingung zustande, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen.

Der/die Mietbewerber **versichert/n** hiermit ausdrücklich und rechtsverbindlich, dass die vorstehenden Angaben richtig und vollständig sind. Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sogar fristlos zu kündigen.

Der/die Mieter ist/sind zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts verpflichtet und hat/haben dem Vermieter jeden mittelbaren und unmittelbaren Schaden zu ersetzen.

Ort/Datum

.....
Mieter

.....
Mieter