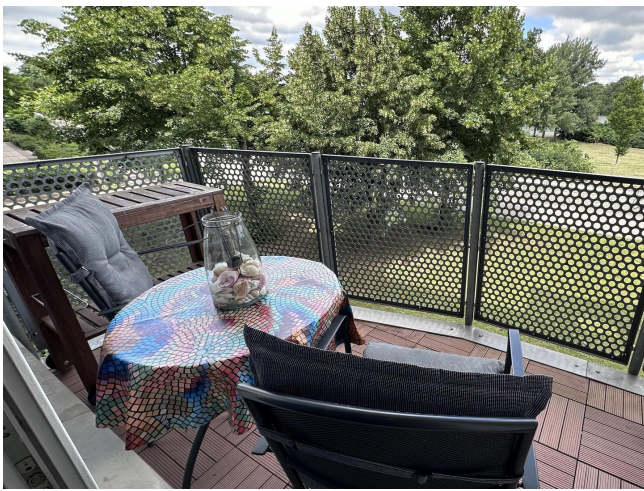


# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

### Moderne Wohnung mit Blick auf Elbe, Stadtpark und Dom



Objekt-Nr. **OM-305292**

#### Wohnung

Vermietung: **1.024 € + NK**

Ansprechpartner:  
D. Lemme

Bleckenburgstraße 13a  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	374 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wird unbefristet und ohne Möbel vermietet. Zusätzlich kann ein Tiefgaragen- und Stellplatz angemietet werden. Der Tiefgaragenplatz (75€/Monat) ist - von der Wohnung ausgehend - mit zwei Aufzügen bequem und schnell erreichbar. Der Stellplatz (55€/Monat) befindet sich unmittelbar vor der Haustür. Tiefgaragenplatz besonders im Winter nützlich (kein Kratzen); Stellplatz vor der Haustür bewährt sich beim Ausladen von Einkäufen.

Die Wohnung befindet sich in erster Reihe zur Elbe, hat 3,5 Zimmer nebst separatem Gäste-WC. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Die Wohnung ist u. a. über einen Fahrstuhl erreichbar. Zwei Balkone - darunter einer mit Elb-, Stadtpark- und Domblick - laden zum Entspannen, Grillen und Sonne tanken ein. Ihnen steht außerdem eine moderne Siemens-Einbauküche mit Ambient-Licht und doppeltürigem Kühlschrank inkl. Wasser- sowie Eiswürfelpender zur Verfügung.

## Ausstattung

- Bad en suite mit sehr großer ebenerdiger Regendusche, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- separates WC
- offene Küche mit Wohn- und Essbereich zur Elbseite
- Deckenstuck und Vliestapeten mit Ornamenten
- Vinylböden
- maßangefertigtes Büro (optional)
- bedarfsweise Tiefgaragen-Stellplatz sowie weiterer oberirdischen Stellplatz vor der Haustür

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Teile der Einrichtung können ggf. übernommen werden.

## Lage

- Stadtteil Buckau
- freie Sicht auf Elbe (ca. 200m Luftlinie), Stadtpark und nachts beleuchtete Sternbrücke
- zentral wohnen und trotzdem von Natur umgeben sein
- unmittelbar am Elberadweg gelegen
- Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Kultureinrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel etc. alles in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar
- Gastronomie: 4 Gehminuten bis zum Elbelandhaus, 13 Gehminuten bis zum Mückenwirt, 4 Geminuten zum Brauhaus Brewckau
- weniger als 5 Minuten mit dem Rad zum Stadtpark, Hasselbachplatz und Dom
- weniger als 10 Minuten mit dem Rad bis zum Hauptbahnhof
- weniger als 10 Gehminuten bis zum Bahnhof Buckau

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich mit Elbbalkon

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Elbbalkon



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad En Suite



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum



# Exposé - Galerie



WC



WC

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Schlafzimmer



Sehr große ebenerdige Dusche

# Exposé - Galerie



Bad En Suite

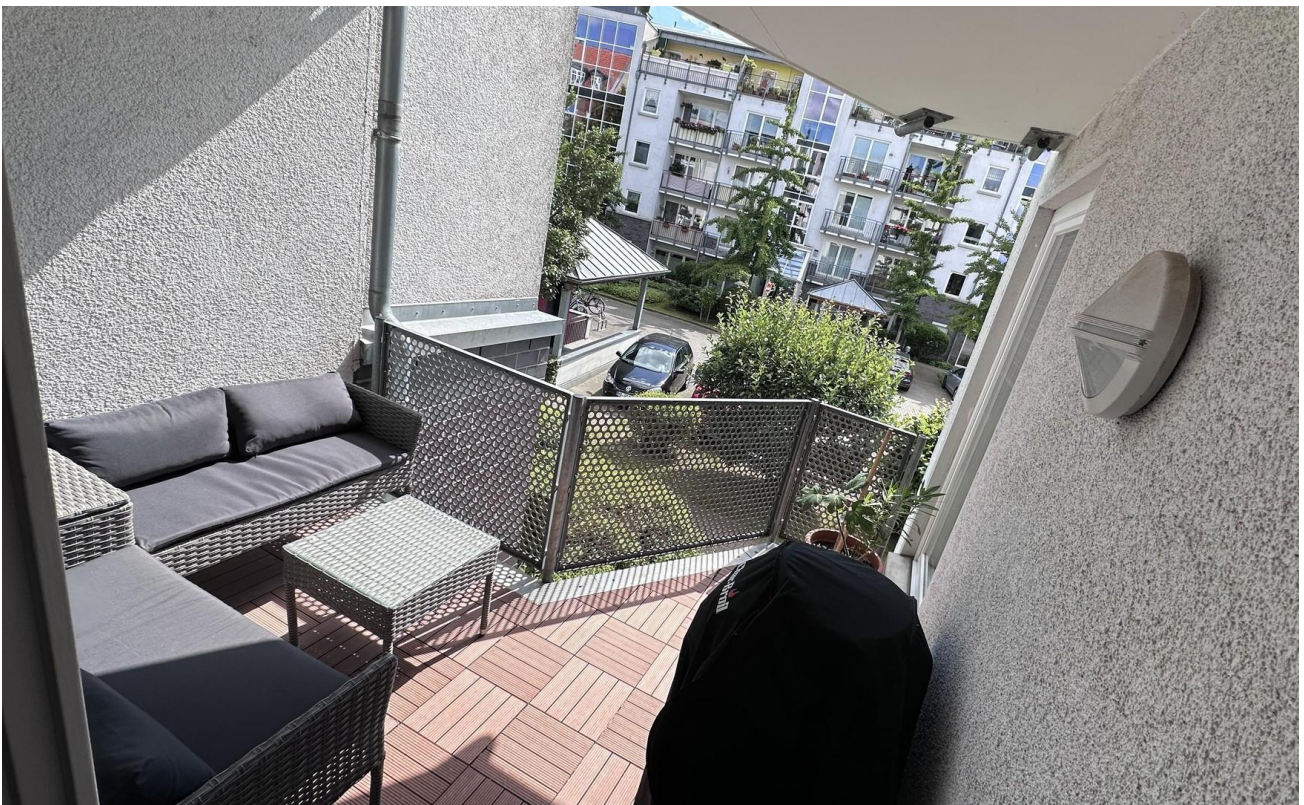


Bad En Suite

# Exposé - Galerie



Balkon Innenhof



Balkon Innenhof

# Exposé - Galerie



Außenansicht\_Elbseite



Außenansicht\_Innenhof

# Exposé - Grundrisse

SKIZZE  
(unverbindliche Illustration Grundriss)

