

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

### Ruhige vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung in Stadtfeld-Ost



Objekt-Nr. **OM-306269**

### Wohnung

Vermietung: **415 € + NK**

Telefon: 01578 2414263

Mobil: 0177 7654913

Annastraße 33  
39108 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,06 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absoluter Top-Wohnlage befindet sich diese schöne ruhige Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 46,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Seitenhaus im 3.Obergeschoss des architektonisch wunderschönen Gründerzeitbaus in der Annastraße 33 direkt am schön begrünten Schellheimer Platz in

Magdeburg.

Die Wohnung erreichen Sie bequem über den Innenhof und einen ansprechenden Treppenaufgang. Vom Flur aus abgehend befindet sich das überschaubare innenliegende Duschbad mit Waschmaschinenanschluss mit Waschmaschine. Das Bad ist modern gefliest und wird von einer umlaufenden Bordüre geziert.

Wohn- und Schlafzimmer sind relativ geräumig gehalten und haben eine angenehme Tagesbelichtung. Beide Räume sind möbliert. Die Möblierung entnehmen Sie bitte den Bildern des Exposés.

Vom Wohnzimmer abgehend befindet sich eine kleine Küche, die mit einer schönen Einbauküche ausgestattet ist. Die EBK besteht aus einem separaten Ofen mit 2 Kochplatten und einem Kühlschrank.

Die Wohnräume sind mit Laminat versehen. Küche und Bad verfügen über einen Fliesenboden.

## Ausstattung

Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Laminat, Fliesen

Duschbad sowie Waschmaschinenanschluss, EBK, Möblierung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist zur mittelfristigen (mind. 2 Jahre), möglichst jedoch zur langfristigen Anmietung angedacht.

Ein hofseitiger Stellplatz ist für monatlich 50,-€ optional anmietbar.

Im Haus liegt aktuell für den Empfang von TV/Radio Kabelfernsehen angeboten über Vodafone (separater Vertrag) an.

Die Wohnung ist nicht WG-tauglich.

Die Wohnung hat eine Gesamtfläche von ca. 46,06 m<sup>2</sup>.

Die monatliche Gesamtmiete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen beträgt 515,00€.

Bitte keine Makleranfragen oder Kaufanfragen von sogenannten Investoren!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver 1-A Wohnlage in Magdeburg Stadtfeld-Ost. In fußläufiger Lage befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland, Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny) und Bäcker. In ca. 500 m Entfernung Straßenbahn- und Bushaltestellen. Bis zur Uni sind es ca 10min mit dem Rad. Die Distanz bis zum Bahnhof

beträgt ca 20 min zu Fuß.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Traditionsbäckerei, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Bars, Kneipen, Cafés,

Öffentliche Verkehrsmittel, Uni und Stadtbibliothek, Theater.

Im Haus selbst befindet sich ebenso ein Bäcker.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Esstisch



Couch und diversen

# Exposé - Galerie



Möbeln



Gute Belichtung

# Exposé - Galerie



Ausblick zum Hof



Blick zur Küchennische

# Exposé - Galerie



EBK



Schlafzimmer mit Doppelbett



Schreibtisch und

# Exposé - Galerie



Spiegelkleiderschrank



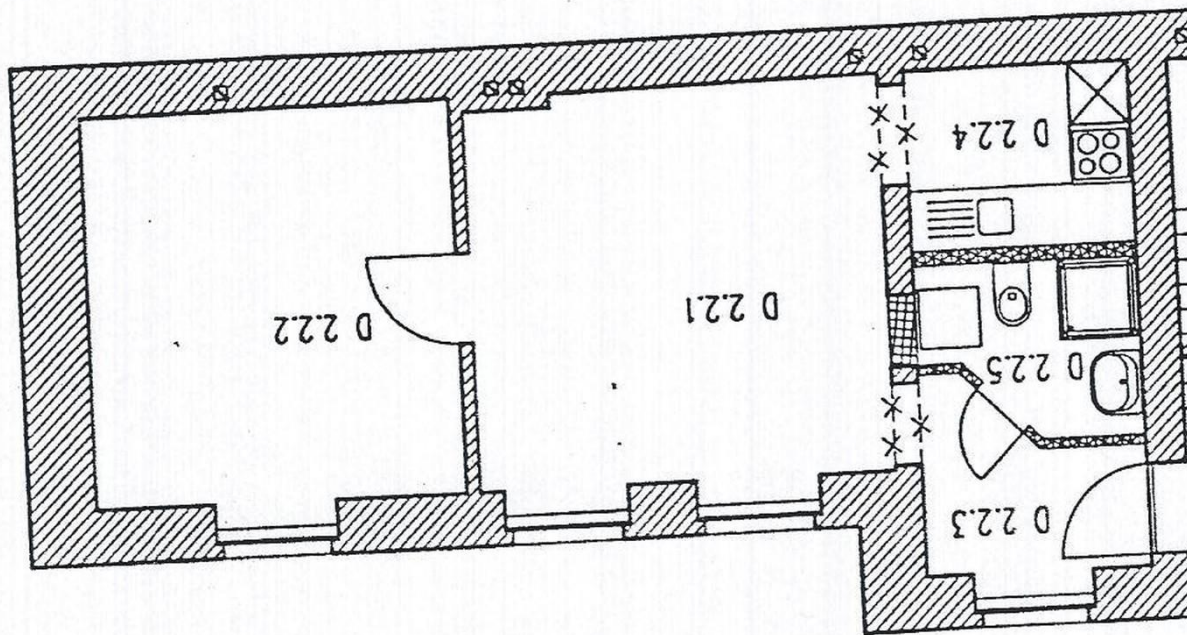
Duschbad



Bad



# Exposé - Galerie



Grundriss