

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

**+Frisch renovierter Altbau Traum+ neue EBK und lichtdurchflutetes Wohnzimmer+ruhig+zentral**



Objekt-Nr. **OM-312049**

### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vincent Eißner

Coquistraße 8  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab 01.12.2024 kann in die schöne, gepflegte Etagenwohnung im ersten OG, in ruhiger Seitenstraßen-Lage, eingezogen werden.

Die Wohnung mit Charme ist großzügig und hat einen praktischen, funktionalen Grundriss. Überzeugend ist der gute Schnitt der Immobilie, welcher sich z.B. sehr gut für eine junge Familie oder ein Paar mit Homeoffice- Bedarf eignet.

Einen besonderen Charme bieten die hohen Decken sowie das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Der originale Stuck aus der Gründerzeit wertet den Raum erst richtig auf. Ein weiteres Highlight ist ein Gäste-WC. Eine kleine Abstellnische im Flur bietet optimalen Stauraum für Staubsauger, Putzutensilien und Co. oder kann als geräumige Garderobe genutzt werden.

Die beiden weiteren Zimmer sind in Richtung einer nicht befahrenen, ruhigen Gasse ausgerichtet und bieten somit auch bei offenem Fenster die Möglichkeit für einen erholsamen Schlaf.

Die geräumige separate Küche ist ideal zum Kochen und Essen, ohne dass sich die Gerüche vom Kochen in der Wohnung verteilen.

Der Fußboden der Wohnung ist vollständig mit neuem, hochwertigem V-Fugen Laminat ausgelegt, die Bäder und Küche sind neutral gefliest.

Die Wände sind mit Raufasertapete tapeziert und frisch weiß gestrichen.

Praktischerweise gibt es auch einen Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss, sodass Sie in Ihrer Wohnung keinen Platz dafür aufwenden müssen. Außerdem entfällt eine lästige Geräuschbelastung beim Waschen. Ein Dachboden mit großzügigem Stauraum rundet die Wohnung ab. Fahrräder können sicher und für Fremde unzugänglich im Innenhof abgestellt werden.

## Ausstattung

Ausstattung:

- ein großes Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- Keller mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Dachboden mit Abteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Fragen oder für eine Besichtigungsanfrage meldet euch gern.

Nach erfolgreicher Besichtigung benötigen wir folgende Dokumente für eine Anmietung:

- Schufa Auskunft
- Einkommensnachweis
- Bescheinigung vom Vorvermieter über Mietschuldenfreiheit (falls zutreffend)

## Lage

Lage:

Das Objekt besticht durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage. Der Stadtteil Buckau ist ein beliebter Stadtteil der Landeshauptstadt Magdeburg. Das angesagte Wohnviertel erstreckt sich entlang des grünen Elbufers mit Blick auf den Stadtpark Rotehorn. Die besondere Atmosphäre des Viertels macht aber nicht nur seine Lage aus, sondern auch die Läden, Galerien und das vielfältige Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot für die ganze Familie zeigen die Vielfältigkeit dieses Stadtteils.

Die Coquistraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Puppentheater und der Schönebecker Straße, die alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte uvm. bietet.

Die Elbauen direkt vor der Tür laden zu Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Der angrenzende Klosterberggarten aus dem 19. Jahrhundert, die Nähe zur Elbe und die 1896 erbauten Grusonschen Gewächshäuser laden zu einem entspannten Familienausflug ein. Eine KiTa, Grundschule und Sekundarschule sind fußläufig erreichbar. Das Uniklinikum ist nur 15 Minuten und das historische Stadtzentrum nur etwa 20 Minuten Fußweg entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel und die S-Bahn Buckau erreicht man in wenigen Gehminuten.

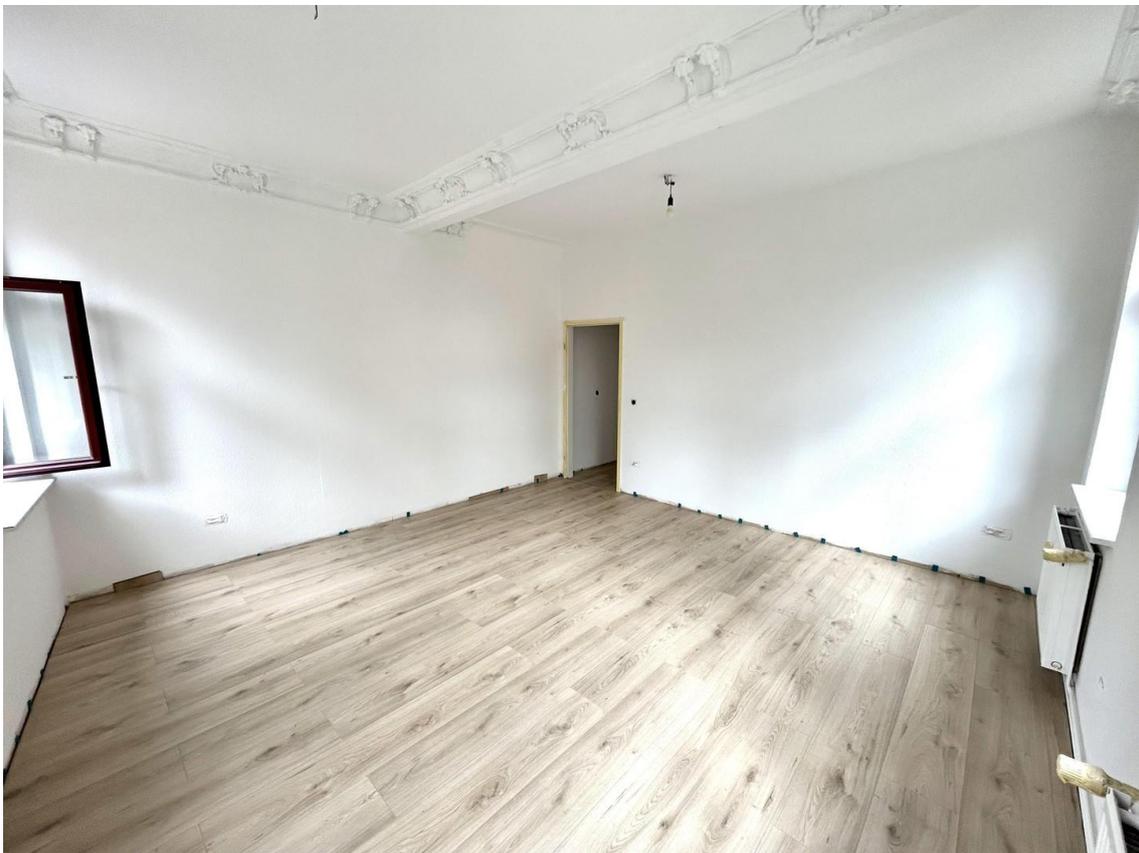
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



neue Einbauküche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur eingerichtet

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Ki oder AZ eingerichtet

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer eingerichtet

# Exposé - Galerie



Flur Blick Richtung WZ



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC eingerichtet



Haus außen

# Exposé - Galerie



Haus Gasse



Dachboden

# Exposé - Grundrisse

