

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Magdeburg

### 90 qm, 3-Raum Whg., Alte Neustadt/Magdeburg



Objekt-Nr. **OM-312980**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **657 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Möller

Rogätzer Str. 62  
39106 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1912	Mietsicherheit	1.900 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Adresse: Rogätzer Str. 62, 39106 Magdeburg

Lage: Alte Neustadt, zentrumsnah, Nähe Uni

Altbau im Dachgeschoss mit Balkon (4 OG)

- Renovierung im August 24 (neuer Boden, neue Innentüren, (Küche mit neuen Geräte in Absprache)

Heizungsart: Gas

Energieausweis: liegt vor und kann eingesehen werden

Besichtigungen ab sofort möglich, ohne Maklerkosten, direkt vom Eigentümer.

Zu mieten ab sofort oder nach Absprache.

Erforderliche Unterlagen:

SCHUFA-Auskunft, Einkommensnachweise, Vorvermieterbescheinigung

Mindestmietdauer: 1 Jahr

2 bzw. 3 Kaltmieten als Mietkaution vor Einzug bzw. in Absprache über Ratenzahlung

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, vorzugsweise per Mail oder WhatsApp.

040-3096 6446

## Ausstattung

Der neue Vinyl-Designbelag ist in der gesamten Wohnung, also auch im Badezimmer/Küche im August verlegt worden, alle Türzargen und Innentüren wurden ebenfalls ersetzt und die Einbauküche wird gerade neu eingebaut. Dort kann sowohl eine Waschmaschine und eine Geschirrspülmaschine gleichzeitig betrieben werden.

Der in Westrichtung gelegene Balkon erhält derzeit noch eine neue schöne Beschichtung, so dass dieser ruhige, große, nicht einsehbare Balkon zum Verweilen einlädt.

Die Fenster sind in Ost-West Ausrichtung und haben sowohl morgens als auch abends herrlich viel Licht und dennoch an heißen Tagen eine gute Durch-Lüftungsmöglichkeit.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

AKM Immobilien eG&R

A. K. & K.-O. Möller

Bernadottestr. 159

22605 Hamburg

040/30966446

Kontakt@AKM-Immobilien.com

## Lage

Der Stadtteil Alte Neustadt ist nördlich angrenzend zur Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg von Sachsen-Anhalt.

Nicht unweit der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi, Fressnapf, eine Tankstelle, das Werner-von-Siemens Gymnasium und der Wissenschaftshafen.

Ebenfalls erwähnenswert zu benennen ist in diesem Stadtteil: die stillgelegte Börde-Brauerei, die Feuerwache Nord, der Geschwister-Scholl-Park, der Nordpark und die Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg, auch die Innenstadt ist schnell erreichbar.

Die Lage der Wohnung ist sehr gut erreichbar und angebunden mit zwei Straßenbahnhaltstellen (Linie 2), die nur 4 Gehminuten entfernt sind.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Zimmer zum Balkon

# Exposé - Galerie



Zimmer zum Balkon



Küche (noch ohne Möbel)

# Exposé - Galerie

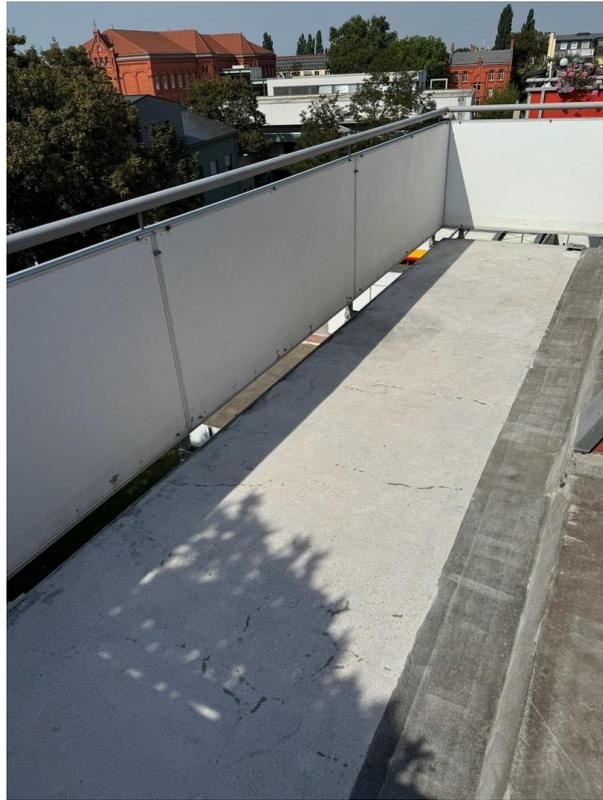


Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Balkon (noch ohne neuer Beschi)



Balkon (noch ohne neuer Beschi)

# Exposé - Grundrisse

