

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

### 3-Raumwohnung - Erstbezug nach Sanierung in ruhiger Seitenstraße



Objekt-Nr. OM-313031

#### Wohnung

Vermietung: **420 € + NK**

Ansprechpartner:  
Toni Asser

Blumenstraße 2  
39112 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1908	Mietsicherheit	1.260 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Raumwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße des Stadtteils Fermersleben.

Mit einer Größe von 58 m<sup>2</sup> ist diese hervorragend für Pärchen oder Familien.

Zu bieten hat die Wohnung ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Duschbadewanne sowie einen persönlichen Kellerraum. Die Wohnung ist durch ihre vielen Fenster zu beiden Seiten auch sehr hell und einladend.

Der Innenhof ist ruhig gelegen und bietet Fahrradabstellplätze sowie Sitzgelegenheiten für die Mieter. In den nächsten Jahren ist auch der Anbau von Balkonen geplant.

## Ausstattung

- ideale Raumaufteilung mit einem großen Wohnzimmer und zwei gleich aufgeteilten Schlaf- und Kinderzimmern

- in allen Räumen wurde die Elektrik neu gemacht und neue Böden in XL-Landhausdielenoptik verbaut

- Das Bad wurde auch komplett neu gemacht und verfügt über eine Badewanne und auch einen guten Stellplatz für die Waschmaschine neben dem Waschbecken

- alle Innentüren sind neu

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Magdeburgs Stadtteil Fermersleben besticht mit seinem

vielfältigen Spektrum für Wohnungssuchende. Mit

der Straßenbahnlinie 8 direkt vor der Tür und der Nähe zur B71 sind Sie

mobil und erreichen das Stadtzentrum in kurzer Zeit. Einkaufsmöglichkeiten sind im ganzen Stadtteil verteilt und darum meist fußläufig zu erreichen. Die Salbker Seen sind auch fußläufig zu Erreichen und laden zu einem entspannten Spaziergang ein.

kurzum:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe
- diverse Kitas, Schulen und Freizeitaktivitäten sind unweit entfernt
- die Innenstadt und benachbarte Stadtteile erreicht man in wenigen

Minuten

- durch die Anbindung an den Magdeburger Ring gelangt man schnell auf die Autobahn A2 und A14

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur Ansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



LED Spiegel verstellbar



Bad - StellplatzWaschmaschine

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Duschbadewanne



# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Fließenspiegel Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

