



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Helle 2-Zimmer Wohnung im Herzen von Magdeburg



## Allgemein:

---

|                             |                    |                           |                      |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KMD_293 | <b>Stand vom:</b>         | 22.10.2023           |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen             | <b>Vermarktungsart:</b>   | Kauf                 |
| <b>Objektart:</b>           | Wohnung            | <b>Baujahr:</b>           | 1953                 |
| <b>Ort:</b>                 | 39108 Magdeburg    | <b>Wohnfläche:</b>        | 47,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Etage:</b>               | 3                  | <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 2,0                  |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 1,0                | <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1,0                  |
| <b>Anzahl Stellplätze:</b>  | 1,0                | <b>Zustand:</b>           | Gepflegt             |

## Preise:

---

|                   |             |                  |          |
|-------------------|-------------|------------------|----------|
| <b>Kaufpreis:</b> | 95.000,00 € | <b>Hausgeld:</b> | 193,26 € |
| <b>Provision:</b> | 3,57 %      |                  |          |

## Energiepass:

---

|                                  |           |                                   |                             |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>                | 2024-04-29                  |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2008      | <b>Baujahr Heizung:</b>           | 1953                        |
| <b>Wertklasse:</b>               | B         | <b>Befeuerung:</b>                | Fernwärme                   |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | FERN      | <b>Energieverbrauchskennwert:</b> | 93.30 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|              |                 |                |   |
|--------------|-----------------|----------------|---|
| <b>Name:</b> | Michaela Hamel  | <b>Straße:</b> | Breiter Weg 213a                            |
| <b>Ort:</b>  | 39104 Magdeburg | <b>E-Mail:</b> | michaela.hamel@kensington-international.com |

## Infrastruktur:

---

|                    |      |
|--------------------|------|
| <b>Autobahn A:</b> | 1 km |
|--------------------|------|

## Objektbeschreibung:

---

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines 1953 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Immobilie wurde 2007 kernsaniert und seither fortlaufend modernisiert, weshalb sowohl innen, als auch außen ein gepflegter Zustand zu verzeichnen ist.

Der Wohnkomplex ist in der klassischen Architektur der 60er Jahre errichtet und modern ausgestattet. Umsäumt von diversen Grünflächen entsteht ein freundliches und einladendes Ambiente.

Die offerierte Wohnung erstreckt sich auf ca. 47 m<sup>2</sup> aufgeteilt in Wohnzimmer, abgeschlossene Küche, ein Schlafzimmer und Bad mit Badewanne. Sie eignet sich hervorragend als Singlewohnung oder für Paare. Bereits in der Vergangenheit wurde das Appartement erfolgreich an diese Zielgruppe vermietet. Der Fußboden ist mit Laminat belegt.

Im Kaufpreis inbegriffen sind ein Stellplatz sowie ein Kellerabteil. Die Wohnung ist bei Übergabe bezugsfrei.

## Lage:

---

Magdeburg Stadtfeld Ost:

Dieser sehr nachgefragte Stadtteil liegt lediglich 1 km von der Magdeburger Innenstadt entfernt, die zu Fuß oder mit der Straßenbahn innerhalb weniger Minuten erreichbar ist. Bus- und Bahnhaltestellen liegen vor der Tür. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Schritten fußläufig erreichbar.

Außerdem machen die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute Infrastruktur an z.B. Kitas, Schulen, Ärzten und Krankenhäusern diese Lage so attraktiv. Der bekannte Schellheimer Platz mit seinem wunderbaren Ambiente und seinem vielfältigen Angebot an Restaurants und Cafés liegt buchstäblich um die Ecke.

## Ausstattung:

---

Im Folgenden einige Ausstattungsmerkmale in der Übersicht:

- ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer
- Baujahr: 1953
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Bad mit Badewanne
- Böden: Laminat, Fliesen

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer: 0176 - 326 09 728 oder per Mail an [magdeburg@kensington-international.com](mailto:magdeburg@kensington-international.com).

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitte ich Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---

Außenansicht



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad

