

## Neubau 2-Zimmer-Wohnung

für Geschäftsreisende, Firmen & Expats

+ KfW 40 + Barrierefrei + voll möbliert & löffelfertig



externe Objnr: MA066-SH 1 39112 Magdeburg

externe Objnr	MA066-SH	Anzahl Zimmer	2
Objekttyp	Erdgeschoss	Badezimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Vermietbare Fläche	71 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>	Anzahl Stellplätze	1
Nutzfläche	84 m <sup>2</sup>	Anzahl Terrassen	1
Warmmiete	1400,- €	High Speed Internet	ja

## Daten

externe ObjNr	MA066-SH
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Etagenzahl	4
Balkon/Terrasse	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Südost
Unterkellert	Nein
Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	84 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	71 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
PLZ	39112
Ort	Magdeburg
Etage	EG
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Energieeffizienzklasse	A+
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.08.2032
Endenergiebedarf	17 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

## Beschreibung

Das südlich der Altstadt, im Stadtteil Leipziger Straße gelegene, exklusive viergeschossige KFW 40 Mehrfamilienhaus, verfügt über acht hochwertige, barrierearme und moderne Citywohnungen.

Eine gelungene Grundrissgestaltung der Wohnungen bietet in jeder Hinsicht edlen Komfort für anspruchsvolle Mieter! Die Erdgeschosswohnung ist voll möbliert & löffelfertig – Ihrem Einzug steht nichts mehr im Wege!

Ein perfektes Zusammenspiel aus Fensterfronten, welche die Räume mit viel Tageslicht versorgen und erlesene Materialien in Substanz und Ausbau erzeugen eine moderne, gemütliche Atmosphäre. Elegante und hochwertige Bodenbeläge untermauern außerdem die Tatsache, dass bei der Einrichtung und der Gestaltung auf Qualität Wert gelegt wurde.

Komfort, Eleganz und Qualität. All dies steht symbolisch für das Bad mit großer Regendusche, welches Ihnen zukünftig als Wellnessoase dient. Entspannende Sonnenstunden können Sie auf der großzügigen Sonnenterrasse oder dem großzügigen Balkon auskosten. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Abstellraum im Biohort/Gartenhaus. Ein Außen-Stellplatz, der im Mietpreis enthalten ist, befindet sich auf dem Grundstück des Wohnhauses und gestattet ein bequemes Parkieren Ihres Fahrzeuges.

Überzeugen Sie sich selbst, welche Möglichkeiten Ihnen dieses empfehlenswerte Immobilienangebot bietet und vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns, um Ihnen die Immobilie ausführlich präsentieren zu können.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur bearbeiten können, wenn Sie uns bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten angeben. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

Nähe zur Innenstadt, pulsierendes Stadtleben, grüne Oasen, hervorragende Infrastruktur, klassische und moderne Bauten – sind nur einige Gründe, um sich im Stadtteil Leipziger Straße niederzulassen.

Hier finden Sie viele kleine Geschäfte, Supermärkte und diverse Einzelhändler. Außerdem gibt es ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot zum Beispiel mit dem Freibad Süd, an der Grenze zu Reform.

Auch die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte, Apotheken und dem Universitätsklinikum Magdeburg gesichert.

Ideale Anbindung an die Stadtautobahn in 3 Fahrminuten sowie an den ÖPNV mit der Straßenbahn, die in 3 Gehminuten erreicht wird, sorgt für beste Mobilität.

Wichtige Wachstumsimpulse werden zudem mit der künftigen Ansiedlung des Chip-Herstellers Intel geschaffen.

## Ausstattung Beschreibung

### Ausstattungsdetails und Besonderheiten:

- voll möbliert & löffelfertig
- Fußbodenflächen werden Fliesen bzw. hochwertige Bodenbeläge (Wohnräume mit Laminat-Landhausdiele, Bäder und Küche mit Fliesen)
- Kunststofffenster werden mit 3-fach Wärmeschutzverglasung mit elektrisch und Bluetooth steuerungsfähig betriebene Rollläden (Aufsatzrollläden) mit Somfy-Funkmotoren
- Fensterbeschlag mit zusätzlichen Sicherungselementen
- hochwertige Innentüren Röhrenspaneinlage, Kunststoffoberfläche im Dekor Ringolit Glattweiß
- Sanitärobjekte von VIGOUR und Armaturen von Nobili
- Personenaufzug der Firma Schindler
- multimedial HDTV, Telefon, Internet mit bis zu 500 Mbits, Sprechanlage - Freisprecher Audio, Klingeltableau mit Video und Steuergerät
- Effizienzhaus 40 (geminderte Wohn- und Nebenkosten)
- Dämmung unter Bodenplatte
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung, separat regelbar
- Bäder mit Handtuchheizkörper
- Warmwasseraufbereitung mit Durchlauferhitzer pro Wohnung
- Photovoltaik-Anlage
- 1 Pkw-Außenstellplatz pro Wohnung
- 1 Abstellraum im Biohort/Gartenhaus pro Wohnung
- umfangreich begrüntes Grundstück (10 Bäume) uvm.



Badezimmer



Schlafzimmer

Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Haberkorn  
Jean-Burger-Str.  
39112 Magdeburg

Tel.: 0178 8023500  
Fax.: 0391 660964295  
Mail: [info@vermietung-magdeburg.de](mailto:info@vermietung-magdeburg.de)  
Web: <https://vermietung-magdeburg.de>

Amtsgericht I Stendal  
Steuer-Nr.  
102/227/06519

Bank: Volksbank Magdeburg  
IBAN: DE18 8109 3274 0002 3510 64  
BIC: GENODEF1MD1



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Haberkorn  
Jean-Burger-Str.  
39112 Magdeburg

Tel.: 0178 8023500  
Fax.: 0391 660964295  
Mail: [info@vermietung-magdeburg.de](mailto:info@vermietung-magdeburg.de)  
Web: <https://vermietung-magdeburg.de>

Amtsgericht I Stendal  
Steuer-Nr.  
102/227/06519

Bank: Volksbank Magdeburg  
IBAN: DE18 8109 3274 0002 3510 64  
BIC: GENODEF1MD1



Wohnzimmer



Flur

Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Haberkorn  
Jean-Burger-Str.  
39112 Magdeburg

Tel.: 0178 8023500  
Fax.: 0391 660964295  
Mail: [info@vermietung-magdeburg.de](mailto:info@vermietung-magdeburg.de)  
Web: <https://vermietung-magdeburg.de>

Amtsgericht I Stendal  
Steuer-Nr.  
102/227/06519

Bank: Volksbank Magdeburg  
IBAN: DE18 8109 3274 0002 3510 64  
BIC: GENODEF1MD1



Personenaufzug



Hausflur

Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Haberkorn  
Jean-Burger-Str.  
39112 Magdeburg

Tel.: 0178 8023500  
Fax.: 0391 660964295  
Mail: [info@vermietung-magdeburg.de](mailto:info@vermietung-magdeburg.de)  
Web: <https://vermietung-magdeburg.de>

Amtsgericht I Stendal  
Steuer-Nr.  
102/227/06519

Bank: Volksbank Magdeburg  
IBAN: DE18 8109 3274 0002 3510 64  
BIC: GENODEF1MD1



Dipl.-Ing. Architekt  
Stefan Haberkorn  
Jean-Burger-Str.  
39112 Magdeburg

Tel.: 0178 8023500  
Fax.: 0391 660964295  
Mail: [info@vermietung-magdeburg.de](mailto:info@vermietung-magdeburg.de)  
Web: <https://vermietung-magdeburg.de>

Amtsgericht I Stendal  
Steuer-Nr.  
102/227/06519

Bank: Volksbank Magdeburg  
IBAN: DE18 8109 3274 0002 3510 64  
BIC: GENODEF1MD1

## Grundriss

