

VERKAUFSEXPOSE

Eigentumswohnung
Magdeburg-Stadtfeld-Ost



Kaufpreis:

140.000 €

zzgl. Vermittlungsgebühr 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Ansprechpartner:

Alexandra Bosch

Hinweis:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen.

Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell geschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung:

Die sehr schön geschnittene 2-Raum-Wohnung liegt mitten im beliebten Stadtteil Magdeburg- Stadtfeld im Erdgeschoss eines historischen, wunderschönen Gründerzeithauses.

Sie verfügt über eine Wohnfläche von 65,72 m², die sich auf zwei Zimmer, einen Abstellraum, eine Küche mit Einbauküche, ein Bad und Flur sowie einen hofseitig ausgerichteten Balkon aufteilt.

Der Balkon lässt sich von der Küche aus begehen.

Das Bad verfügt über zwei Fenster, eine Dusche und eine Badewanne und wurde gerade mit einer neuen Duschwanne und einem neuen Heizkörper ausgestattet, .

In Bad und Küche sind Fliesen verlegt. Die übrigen Räume sind mit Parkett ausgestattet, das Schlafzimmer mit Teppichboden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und vermieteten Zustand.

Alle Verkehrsanbindungen sind bestens und fußläufig erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß, mit dem Fahrrad und auch mit dem Auto bestens erreichbar.

In den letzten Jahren haben sich in Stadtfeld viele kleine Bistros und Restaurants angesiedelt, die das Wohnen in diesem Stadtteil sehr beliebt und angenehm machen.

Magdeburg, als Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt befindet sich am Schnittpunkt von Elbe, Elbe-Havel- und Mittellandkanal, besitzt einen bedeutenden Binnenhafen und ist ein Industrie- und Handelszentrum. Von wirtschaftlicher Bedeutung sind u.a. der Maschinen- und Anlagenbau, Gesundheitswirtschaft und Umwelttechnologien. Das Wahrzeichen der Stadt ist der Magdeburger Dom.

In der Landeshauptstadt befinden sich zahlreiche bedeutende Kultureinrichtungen, darunter das Theater Magdeburg und das Kulturhistorische Museum Magdeburg. Magdeburg ist zudem

Standort der Otto-von-Guericke-Universität sowie der Hochschule Magdeburg-Stendal.

Verkehrsstrategisch ist Magdeburg sehr gut gelegen; über die Autobahnen A2 und A14 erreicht man im Umkreis von ca. 150 km Berlin, Hannover und Leipzig.



Eckdaten der Wohnung:

Wohnfläche: 65,72 m²

Lage: Erdgeschoss links

Anzahl Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Küche, Bad, Flur, Balkon

Ausstattung:

- Wohnraum, Abstellkammer und Flur mit Parkett
- Schlafzimmer mit Teppichboden
- gefliestes Bad mit Dusche und Badewanne (Tageslicht)
- Balkon

Energieausweis:

- Energieverbrauchsausweis vom 04.10.2019
- Wert des Energieverbrauchs 127,3 kWh / (m² * a)
- Energieträger Erdgas
- Kennwert D
- Baujahr Anlagentechnik 1998, Erneuerung Heizkessel 2020

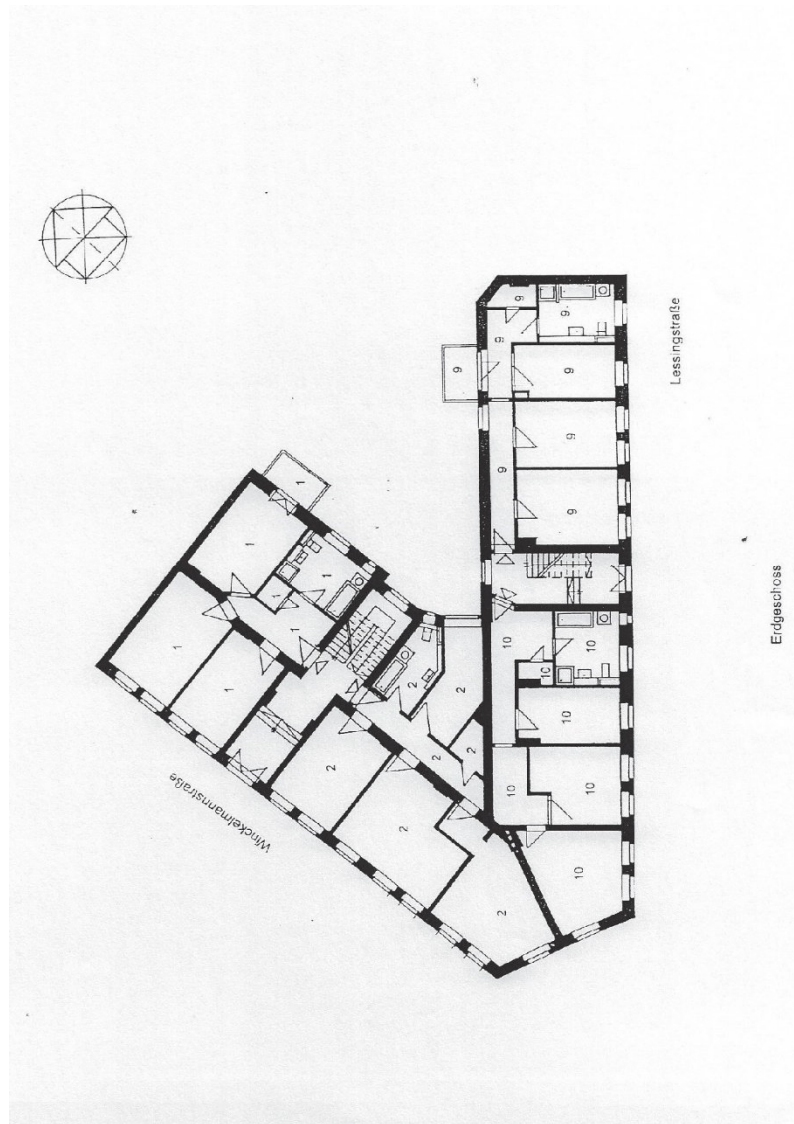
Mieteinnahmen: 4.560 € p.a (IST-Miete)
5.520 € p.a (SOLL-Miete)

Hausgeld: 260 € (davon 181 € umlagefähig)

Erhaltungsrücklage: 1.191 € (rechnerisch 31.12.2021).



Grundriss



Fotodokumentation











