



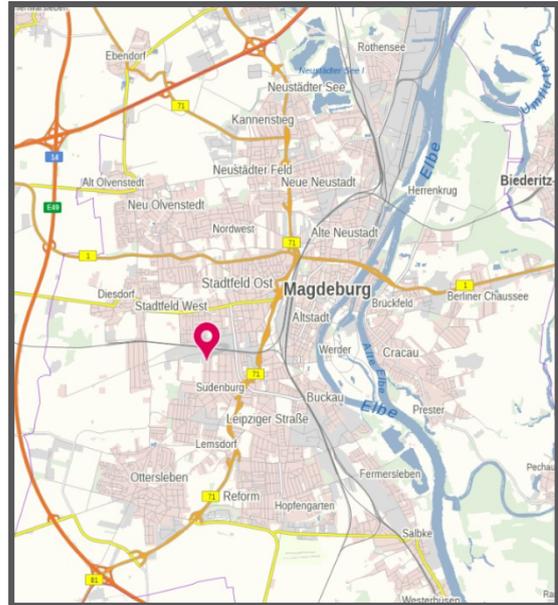
# REIHENHAUSEXPOSÉ

## FICHTESTRASSE 20d, 39110 MAGDEBURG

LAGE DES OBJEKTES	Magdeburg – Sudenburg / Fichtestraße 20d
KALTMIETE	1.590,00 €
NEBENKOSTEN	400,00 € (inkl. Strom)
WARMMIETE	1.990,00 € (inkl. Strom)
KAUTION	2 Kaltmieten
GRUNDSTÜCKSGRÖßE	ca. 289,00 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	122,37 m <sup>2</sup>
ANZAHL RÄUME	4 Zimmer, 1 Gäste-WC, 1 Bad mit Wanne und Dusche
BAUJAHR	2016
STELLPLATZ	1 Stellplatz inklusive 1 Garage zusätzlich mietbar (80€ pro Monat)
AUSSTATTUNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertige und vollausgestattete Einbauküche</li> <li>- Fußboden-heizung wurde in allen Räumen verlegt</li> <li>- elekt. Rollläden an allen Fenstern</li> <li>- kontrollierte Be-&amp; Entlüftungsanlage</li> <li>- alle Räume mit TV- &amp; Internetanschlüssen</li> <li>- Smarthome-Anlage</li> <li>- Garten mit Terrasse</li> </ul>

## 1. LAGEBESCHREIBUNG

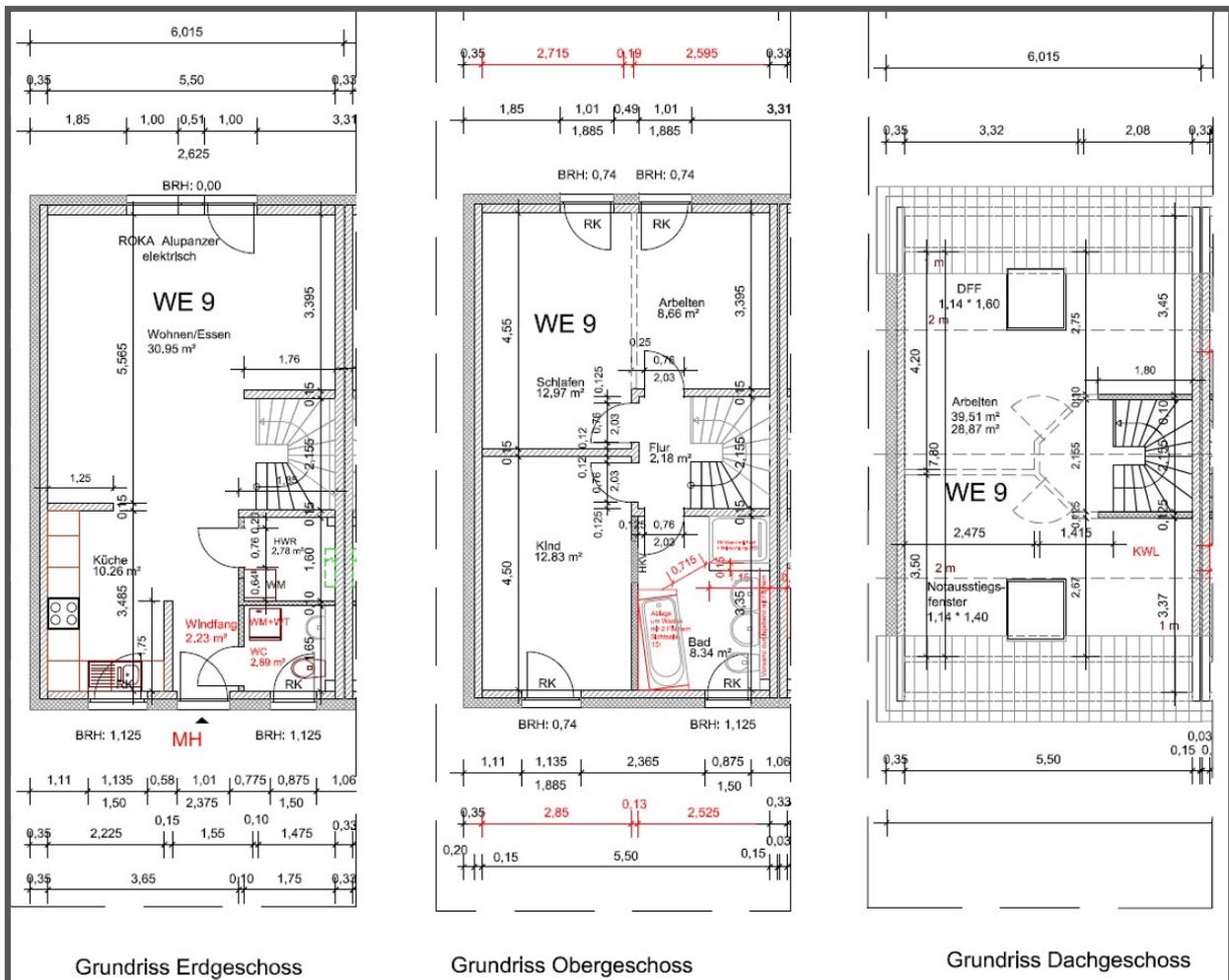
Das attraktive Reihenhaus steht in einer neuen und sehr schön gelegenen Wohnanlage im südwestlich gelegenen Stadtteil „Sudenburg“ in Magdeburg. Etwa 18.070 Menschen leben in diesem Bereich, welcher infrastrukturell sehr gut ausgebaut ist. In Unmittelbarer Nähe befindet sich die Anbindung zum Cityring und damit zu den Autobahnen A2 und A14. In der näheren Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und Kindergärten, Ärzte und andere Versorger. Das in etwa 2,5 km entfernte Stadtzentrum ist mit dem Rad sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Der Sudenburger Bahnhof ist ca. 5 min fußläufig entfernt.



Stadtkartenübersicht zur Lage des Objektes

Die Umgebung des Objekts ist vorrangig geprägt durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie gepflegten Kleingartenanlagen.

## 2. GRUNDRISS



Grundrisse der Wohneinheit Fichtestraße 20d.

### 3. ANGABEN ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG)

Ein Gebäudeenergieausweis liegt vor und kann auf Anfrage ausgehändigt werden. Die Wärmeversorgung kommt vom BHKW (Blockheizkraftwerk) der Reihenhausanlage. Darüber erfolgt die Versorgung von Strom, Warmwasser und Wärme. Dadurch entsteht ein Anschlusszwang. Aktuell wird das BHKW von der Firma Midec GmbH betrieben. Die Abrechnung erfolgt 1-mal jährlich über die Betriebskostenabrechnung seitens des Vermieters.

### 4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Küche gehört mit zum Mietobjekt.

Die anderen abgebildeten Möbelstücke sind aus vorheriger Nutzung und werden nicht mitvermietet, sondern dienen lediglich zur Veranschaulichung.



ANSICHT KÜCHE



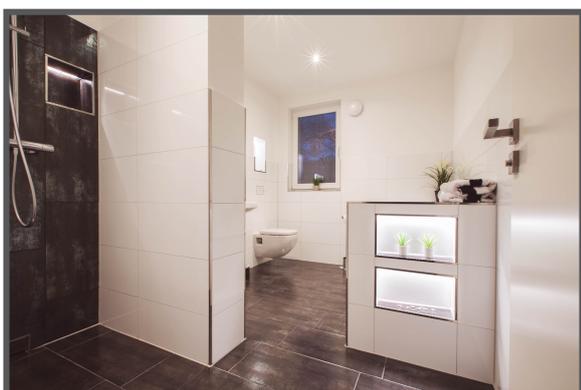
ANSICHT WOHNBEREICH



Ansicht Wohn- und Essbereich



Ansicht Wohn- und Essbereich



Ansicht Bad unten



Ansicht Bad oben

**Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Objekt anbieten, handeln nicht im Auftrag von Niclas Schrader.**

## **KONTAKT**

Niclas Schrader

Nachtweide 95, 39124 Magdeburg

[n.schrader@schrader-haus.de](mailto:n.schrader@schrader-haus.de)