

*** Inselleben in Magdeburg – Zwei Eigentumswohnungen auf dem Werder ***

Objekt: 708 • Kahnstraße 1 • 39114 Magdeburg / Werder
398.000,00 €



die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg

Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:

k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	708
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=xAULX4KXx2u
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kahnstraße
Hausnummer	1
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Werder
Wohnfläche	ca. 171 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kaufpreis	398.000,00 €
Hausgeld	442,00 €

Beschreibung

Um einen ausführlichen Eindruck zu erhalten, steht Ihnen ein virtueller Rundgang zur Verfügung. Da die Wohnungen derzeit vermietet und mit persönlichen Gegenständen eingerichtet ist, ist dieser Passwortgeschützt.

Gern können wir diesen Rundgang in einem gemeinsamen Gespräch freischalten, sodass Sie Ihre Immoobilie schon einmal am Rechner begutachten können.

In zentraler Lage von Magdeburg bieten wir Ihnen zwei charmante Eigentumswohnungen im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses zum Kauf an. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und eignen sich somit hervorragend als renditestarke Kapitalanlage.

Die Wohnungen überzeugen durch ihre gut durchdachten Grundrisse, eine helle Raumgestaltung sowie eine ruhige und dennoch zentrale Lage.

Wohnung 1:

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss begeistert durch ihre helle und großzügige Aufteilung. Auf rund 92 m² Wohnfläche finden Familien, Paare oder Kapitalanleger viel Raum für ihre individuellen Bedürfnisse.

Alle Zimmer sind über den zentralen Flur erreichbar – eine klare Struktur, die Komfort und Privatsphäre vereint. Das große Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die weiteren Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können.

Ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC runden das Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Wohnung 2:

Die zweite Wohnung im Erdgeschoss bietet auf rund 79 m² ein modernes Wohnkonzept mit 3 Zimmern. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume direkt erreichbar – praktisch, übersichtlich und komfortabel.

Das Highlight dieser Einheit ist der großzügige Wohn- und Küchenbereich: Hier verschmelzen Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen Raum, der viel Platz für geselliges Beisammensein schafft.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch ein helles, freundliches Ambiente.

Lage

Die Kahnstraße 1 befindet sich im begehrten Stadtteil Werder in Magdeburg, der durch seine einzigartige Lage zwischen den Elbarmen ein besonderes Flair vermittelt – wohnen wie auf einer Insel.

Von hier aus genießen Sie nicht nur die Nähe zur Elbe mit ihren Spazier- und Radwegen, sondern auch einen wunderschönen Elbblick, der für echtes Wohlfühlambiente sorgt.

Gleichzeitig erreichen Sie die Altstadt und den Stadtpark Rotehorn in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturelle Angebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Die Lage verbindet Natur, Wasser und zentrale Erreichbarkeit – ideal für alle, die urbanes Leben mit naturnaher Ruhe verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

Highlights Wohnung 1:

- ca. 92 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- Helle, praktische Raumaufteilung
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- Erdgeschoss, barrierearm
- Vermietet – attraktive Kapitalanlage

Highlights Wohnung 2:

- ca. 79 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- Offener Wohn- und Küchenbereich
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Erdgeschoss – praktisch und bequem
- Vermietet – attraktive Kapitalanlage

Beide Wohnungen verfügen über ein großes, geräumiges Kellerabteil.

Sonstige Angaben

WE 1:

Hausgeld: 442,00 Euro

davon umlagefähig: 294,00 Euro

Instandhaltungsrücklage: 97,00 Euro

Alle Angaben sind als monatliche Kosten aufgeführt.

WE 2:

Hausgeld: 385,00 Euro

davon umlagefähig: 254,00 Euro

Instandhaltungsrücklage: 83,00 Euro

Alle Angaben sind als monatliche Kosten aufgeführt.

Die dargestellte Möblierung ist KI generiert und dient nur der Veranschaulichung.

Wenn Sie die Wohnungen bereits vorab in Ruhe kennenlernen möchten, vereinbaren wir gerne einen Termin für eine virtuelle Besichtigung und führen Sie gern durch die Räumlichkeiten.

Impressionen



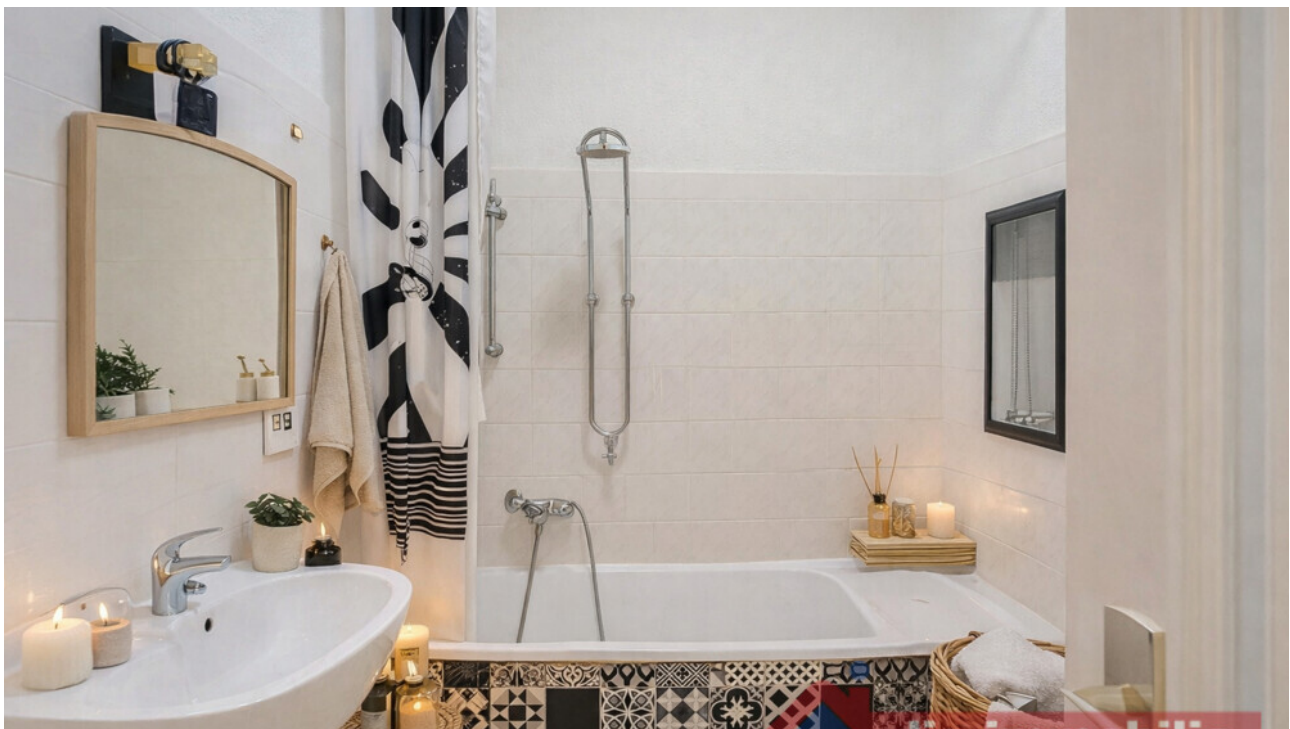
Flur_1



Flur_1 mit KI möbliert



Flur_2



Bad_1 mit KI möbliert



Bad_1



Bad_2



Schlafzimmer_1 mit KI möbliert



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Flur_3



Flur_4



Küche_1 mit KI möbliert



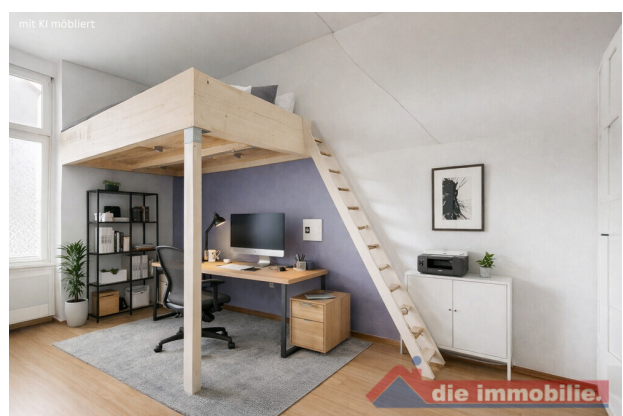
Küche



Wohnzimmer_1 mit KI möbliert



Wohnzimmer



Arbeitszimmer mit KI möbliert



Arbeitszimmer_1



Arbeitszimmer_2



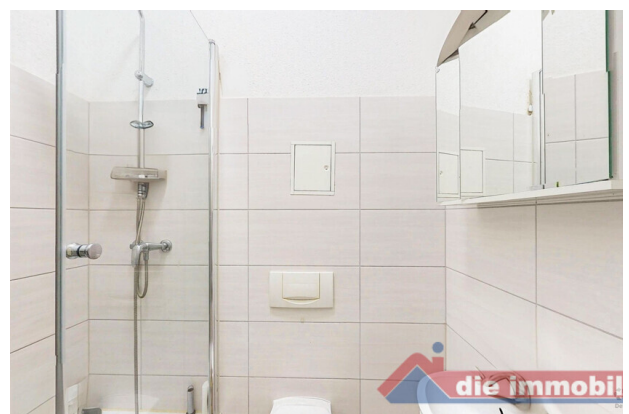
3D-Ansicht



Flur_2 mit KI möbliert



Flur_1



Gäste-WC



Küche_1



Küche_2 mit KI möbliert



Küche_2



Flur_2



Bad_2 mit KI möbliert



Bad_1



Bad_2



Ankleidezimmer mit KI möbliert



Ankleidezimmer



Wohnzimmer_2 mit KI möbliert



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Flur_3

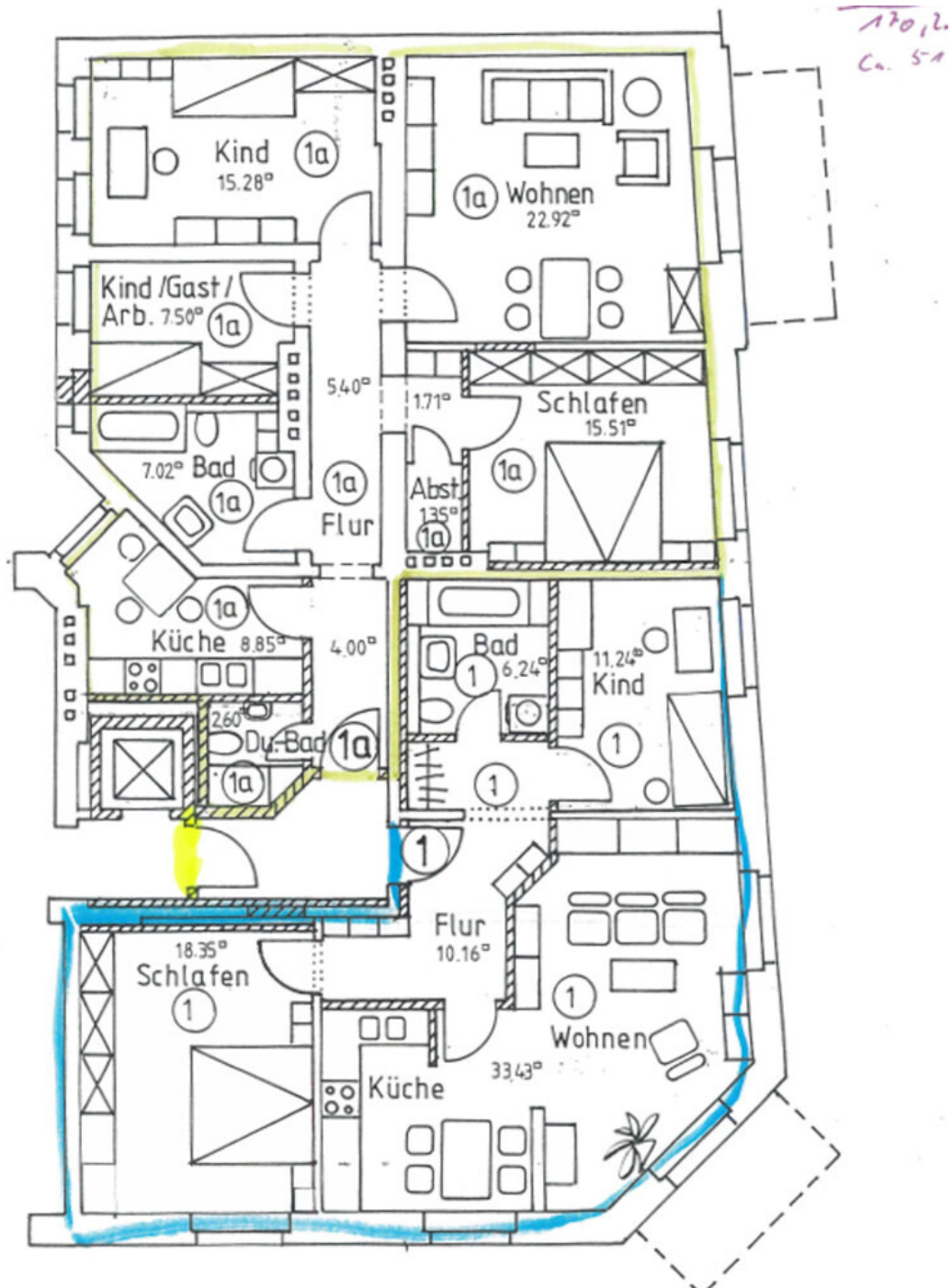


3D-Ansicht



Außenansicht

Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Katrin Pilkenroth
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Mobil: 01520/ 520 91 48

E-Mail: k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de

Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.