

## \*\*\*helle Kapitalanlage - mit Balkon, provisionsfrei und vermietet\*\*\*

Objekt: 746 • Morgenstraße • 39124 Magdeburg / Neue Neustadt  
89.600,00 €



0176/806 76 451

die immobilie.

## Daten im Überblick

ImmoNr	746
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=CvLwbbPukcU">https://my.matterport.com/show/?m=CvLwbbPukcU</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	39124
Ort	Magdeburg / Neue Neustadt
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Baujahr	1938
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	103 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	27.08.2028
Kaufpreis	89.600,00 €
Hausgeld	210,00 €

## Beschreibung

Entdecken Sie diese charmante Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten, das im Jahr 1938 erbaut und 2003 umfassend kernsaniert wurde. Die Wohnung besticht durch einen geschmackvollen und erst kürzlich neu verlegten Laminatboden sowie eine frische Renovierung, die ein modernes und einladendes Wohnambiente schafft. Ein Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Aktuell ist die Wohnung vermietet, was sie zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit macht. Erleben Sie attraktives Wohnen im Erdgeschoss – eine Immobilie, die Komfort und Charme perfekt miteinander vereint.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in dem charmanten Stadtteil Neue Neustadt. Diese äußerst gut angebundene Gegend bietet ihren Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, darunter Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote. Darüber hinaus sind die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr optimal. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von Bus- und Tramhaltestellen, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zur Innenstadt und den umliegenden Bezirken gewährleisten.

Für Studierende und Universitätsmitarbeiter ist die Nähe zur Universität ein unschätzbarer Vorteil, während Berufspendler die kurze Anbindung an den Magdeburger Ring schätzen werden. Dieser bietet eine direkte Verbindung zu den Autobahnen A2 und A14, wodurch Reisen in die gesamte Region erheblich vereinfacht werden. Die zentrale Lage in Verbindung mit einer sehr guten Anbindung an das Verkehrsnetz macht diese Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt für all Ihre beruflichen und privaten Unternehmungen.

Die Wohnlage in Neue Neustadt vereint städtisches Flair mit einer ruhigen, angenehmen Wohnatmosphäre.

## Ausstattung Beschreibung

- 2-Zimmer-Wohnung
- vermietet
- Frisch renoviert
- Balkon
- Internet verfügbar
- Neuer Laminatboden

- Badezimmer mit Dusche und Fenster, gefliest
- Gaszentralheizung
- Kernsanierung 2003
- Anbau Balkonanlage 2005

Schauen Sie sich gern, vor Abstimmung eines Besichtigungstermins, unseren virtuellen 3D-Rundgang.

So funktioniert der Rundgang:  
<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang:  
<https://my.matterport.com/show/?m=CvLwbbPukcU>

## Sonstige Angaben

Soll-Miete: 4.056,00 EUR/p.a

Hausgeld 200,00 EUR/Monat davon 110,00 EUR/Monat umlagefähig; 50,00 EUR Erhaltungsrücklage

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

## Impressionen



Flur



Badezimmer





KI-möbliert\_Badezimmer



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer



Küche\_1



KI - möbliert\_Küche



Küche\_2



Wohnzimmer\_1



KI - möbliert\_Wohnzimmer

## Grundriss



Grundriss



## Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt  
die immobilie.  
Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514  
Mobil: 017680676451

E-Mail: [f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:f.unverzagt@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.