

## \*\*\*vermietete Altbauwohnung mit Erker und Balkon in der Magdeburger Altstadt\*\*\*

Objekt: 769 • Harnackstraße 8 • 39104 Magdeburg / Altstadt  
149.000,00 €

mit KI möbliert



0176/806 76 451

die immobilie.

## Daten im Überblick

ImmoNr	769
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=upaxwQanKqc">https://my.matterport.com/show/?m=upaxwQanKqc</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Harnackstraße
Hausnummer	8
PLZ	39104
Ort	Magdeburg / Altstadt
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Baujahr	1906
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	112 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.09.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	149.000,00 €
Hausgeld	336,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	407,63 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	407,63 €

## Beschreibung

In begehrter Lage von Magdeburg präsentiert sich diese charmante, vermietete Eigentumswohnung in einem äußerst gepflegten Altbau. Das Haus überzeugt durch seinen klassischen Altbaucharakter, eine ansprechende Fassade sowie ein ordentliches, liebevoll instand gehaltenes Erscheinungsbild.

Die Wohnung befindet sich in der Harnackstraße 8, 39104 Magdeburg, und bietet mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei großzügigen Zimmern ein komfortables Raumangebot. Der durchdachte Grundriss ermöglicht vom zentralen Flur aus den Zugang zu Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer – eine klare Struktur, die sowohl Eigennutzern als auch Mietern entgegenkommt.

Besonderes Highlight ist das große Wohnzimmer mit wunderschönem Erker, der den Raum mit viel Tageslicht flutet und eine repräsentative, wohnliche Atmosphäre schafft. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und führt direkt auf den Balkon, der ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist – ideal für entspannte Stunden abseits des Straßenlebens.

Insgesamt vereint diese Immobilie den zeitlosen Charme eines Altbaus mit einer attraktiven Lage und einer gut vermietbaren Wohnungsgröße. Eine ideale Kapitalanlage in einem gepflegten Haus mit überzeugender Ausstrahlung.

Erleben Sie Ihr neues zu Hause schon vor der Besichtigung. Nutzen Sie die innovative Möglichkeit unseres virtuellen Rundgangs, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser wunderschönen Wohnung! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der hochwertigen Ausstattung überzeugen - als wären Sie direkt vor Ort.

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

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

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Harnackstraße 8 in einer der beliebtesten Wohnlagen von Magdeburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Altbauten, ruhigen Nebenstraßen und einer lebendigen, urbanen Infrastruktur.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Lage ist die fußläufige Nähe zum Hasselbachplatz, einem der zentralen Anlaufpunkte der Stadt. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Zudem besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit schnellen Verbindungen in alle Stadtteile.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der Klosterberggarten ist ebenso schnell erreichbar und bietet als weitläufige Grünanlage ideale Bedingungen für Spaziergänge, Sport und Entspannung. Darüber hinaus lädt auch das nahegelegene Elbufer zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten mit Blick auf die Elbe ein.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Schulen sowie kulturelle Angebote befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, sehr guter Infrastruktur und der Nähe zu Grün- und Erholungsflächen macht diese Wohnlage besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil.

## Ausstattung Beschreibung

- Ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2.OG
- 2 Zimmer mit großzügigem Raumzuschnitt
- Zentraler Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind
- Großes Wohnzimmer mit repräsentativem Erker und viel Tageslicht
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon zum ruhigen Innenhof ausgerichtet
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Eigener Kellerraum zur Wohnung gehörend
- Gepflegtes Altbaugebäude mit klassischem Charme
- Vermietete Wohnung – ideal als Kapitalanlage

Erleben Sie Ihr neues zu Hause schon vor der Besichtigung. Nutzen Sie die innovative Möglichkeit unseres virtuellen Rundgangs, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.



Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser wunderschönen Wohnung! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der hochwertigen Ausstattung überzeugen - als wären Sie direkt vor Ort.

So funktioniert der Rundgang:

<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=upaxwQanKqc>

## Sonstige Angaben

IST-Miete: 4.891,56,00 EUR/p.a

Hausgeld: 336,00 EUR/Monat davon 244,35 EUR/Monat umlagefähig; 20,00 EUR

Erhaltungsrücklage

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Provisionsfrei für den Käufer.



## Impressionen



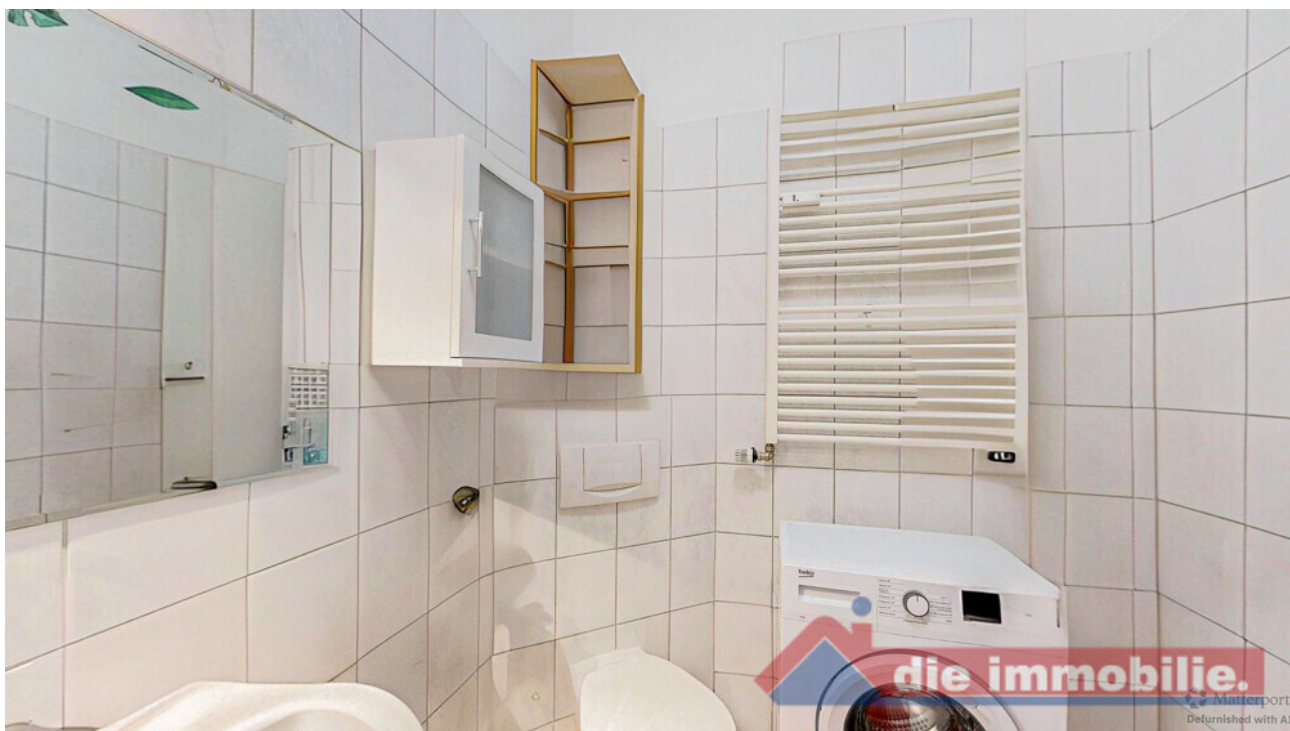
Flur\_1



Flur\_1 mit KI möbliert



Bad\_1



Bad\_2





Küche



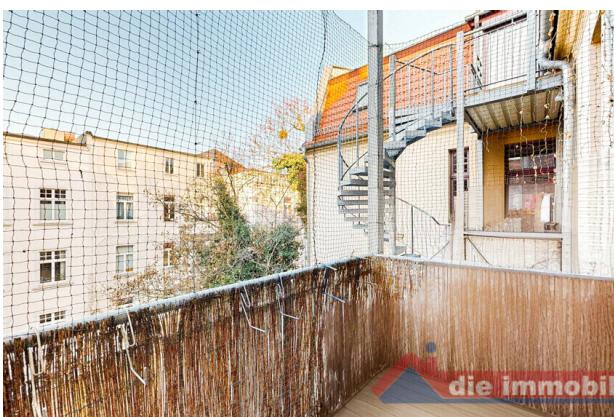
Küche mit KI möbliert



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit KI möbliert



Balkon



Wohnzimmer mit KI möbliert



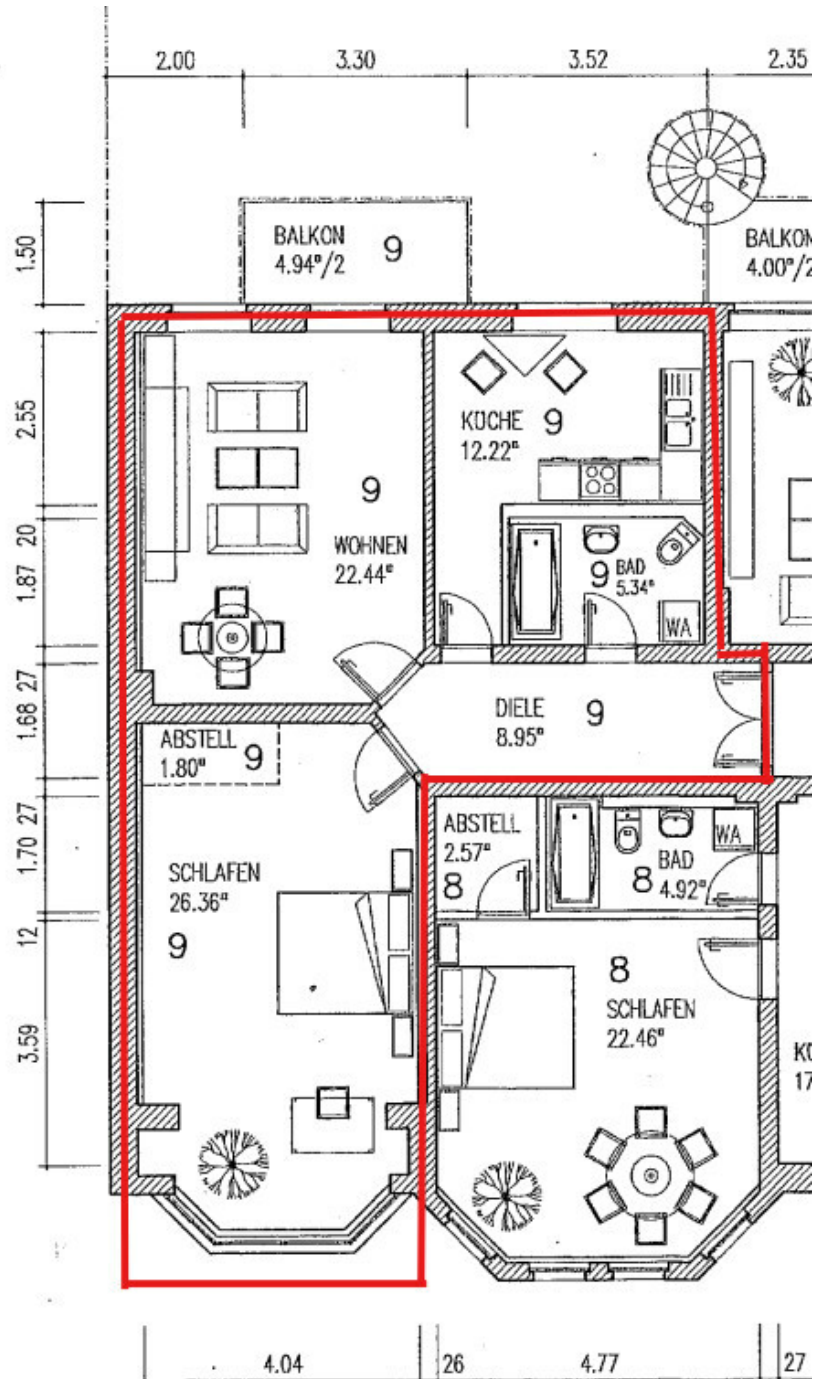


Hausansicht\_1



Hausansicht\_2

## 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.