



Attraktives Investment: Altbau - neue Fassade - Aufzug - Stellplatz - vermietet - Stadtteil Ost

Objekt: 770 • Wilhelm-Raabe-Straße 1 • 39108 Magdeburg / Stadtteil Ost
135.000,00 €

ivd

0176/806 76 451

die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Daten im Überblick

ImmoNr	770
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=cE9X4mkJehW
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wilhelm-Raabe-Straße
Hausnummer	1
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 80 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Baujahr	1901
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	111 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.06.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	135.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	361,78 €



Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Magdeburgs – Stadtfeld Ost – präsentiert sich diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss der Wilhelm-Raabe-Straße 1. Mit ca. 80 m² Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Raumgefühl, einen durchdachten Grundriss und viel Potenzial für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Alle Räume sind bequem vom zentralen Flur aus erreichbar. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die helle Küche bietet Platz für Ihre Einbauküche und einen kleinen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen West-Balkon, der Ihnen sonnige Stunden und einen schönen Blick über die Dächer Stadtfelds ermöglicht.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Laminatboden ausgestattet und sorgen für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Ergänzend zur Wohnung gehören praktische Ausstattungsmerkmale wie ein Kellerraum, verfügbarer Internetanschluss sowie ein Hausmeisterservice, der die Anlage betreut.

Besonders komfortabel:

Ein PKW-Außenstellplatz im Innenhof (zugangsgesichert durch eine Toranlage) steht gehört mit zur Wohnung.

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:



Lage

Die Wohnung befindet sich in Magdeburg-Stadtfeld Ost, einem der angesagtesten und beliebtesten Stadtteile der Stadt. Das Quartier ist bekannt für seine lebendige, dennoch entspannte Wohnatmosphäre und zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Magdeburgs. Die Wilhelm-Raabe-Straße 1 bietet eine hervorragende Zentrumsnähe sowie kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie verschiedene Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile.

Für Freizeit und Erholung stehen der nahegelegene Glacis-Park sowie weitere Grünflächen zur Verfügung.

Stadtfeld Ost verbindet urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität – ein Wohnumfeld, das bei Familien, Berufstätigen und jungen Menschen gleichermaßen beliebt ist.

Ausstattung Beschreibung

- Fassadensanierung 2024 (ca. 83.000€)
- ca. 80 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, Küche, Bad
- 3. Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Wanne und WM-Anschluss
- Großzügiger West-Balkon
- Laminat in den Wohnräumen
- PKW-Außenstellplatz im Innenhof (Toranlage)
- Kellerraum
- Zentrale Lage in Stadtfeld Ost

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 Raumauflteilung 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:

Sonstige Angaben

IST-Miete: WE: 5.760,00 € p.a.; PKW-Stellplatz: 420,00€ p.a.

Hausgeld: 361,78€

davon umlagefähig: 243,77€

Instandhaltungsrücklage: 68,33€

Alle gemachten Angaben basieren auf Eigentümerinformation.

Impressionen



KI - möbliertes Wohnzimmer



KI - möblierte Küche



KI - möbliertes Schlafzimmer



KI - möbliertes Badezimmer



Flur



Wohnzimmer



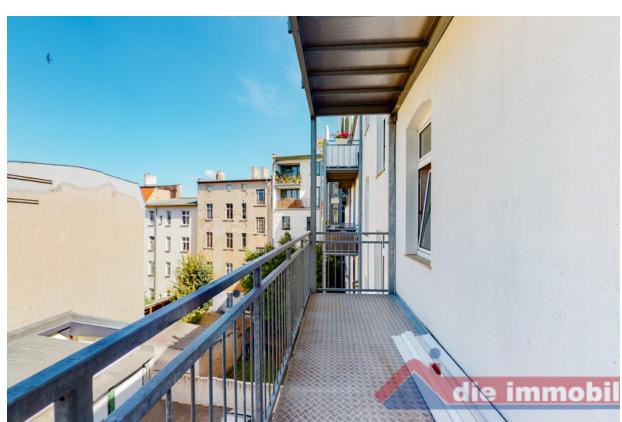
Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Ansicht_Balkon

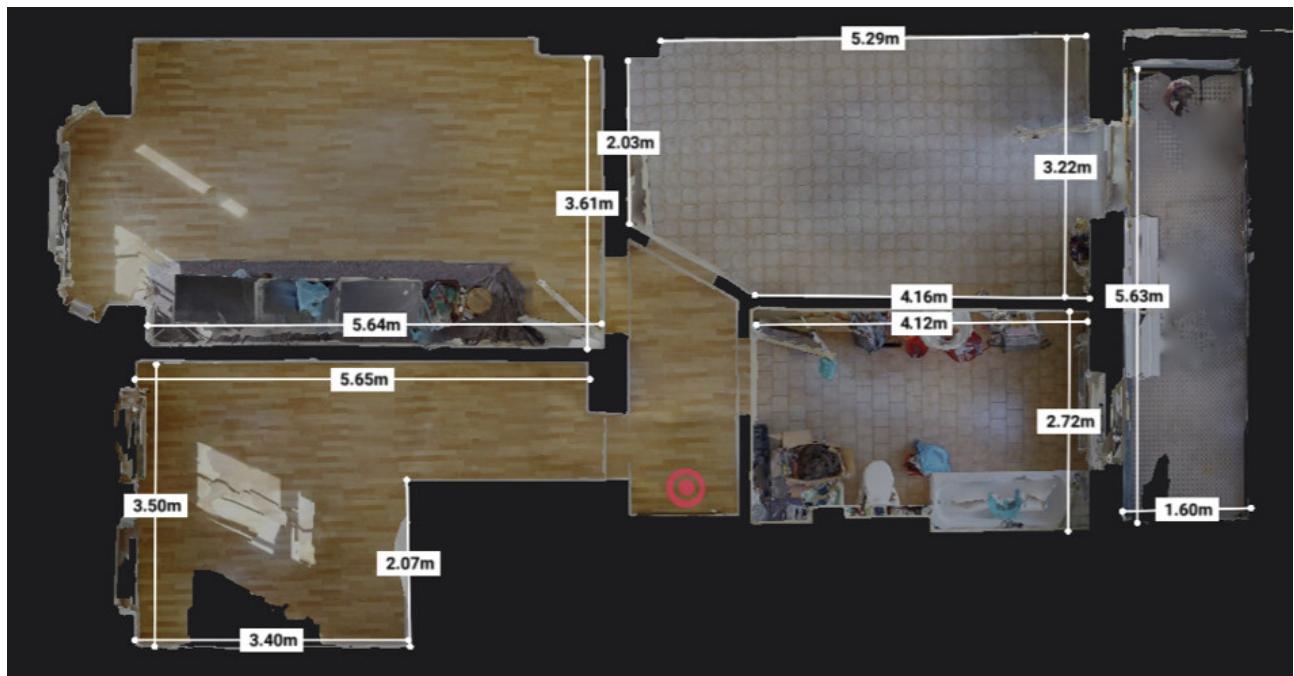


Außenansicht_1

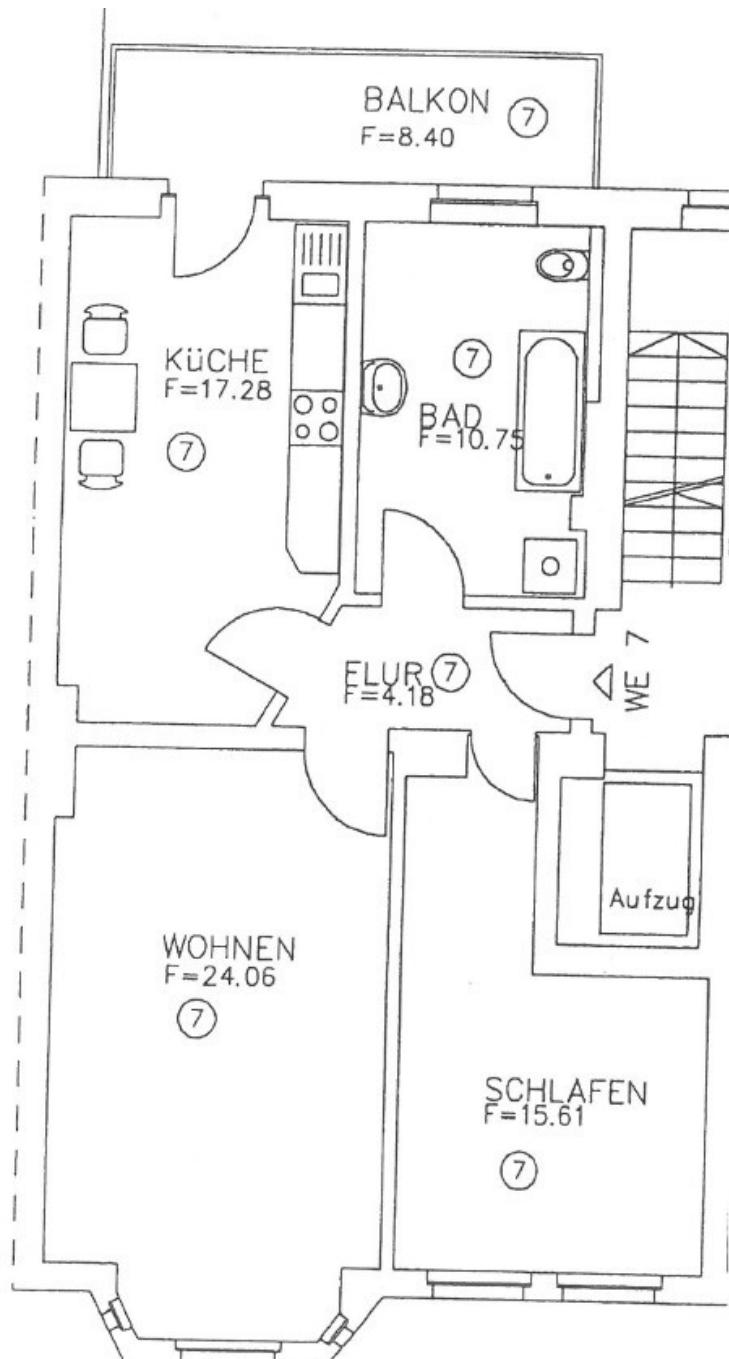


Außenansicht_2

Grundriss



Grundriss



Grundriss_2



Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514
Mobil: 017680676451

E-Mail: 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.