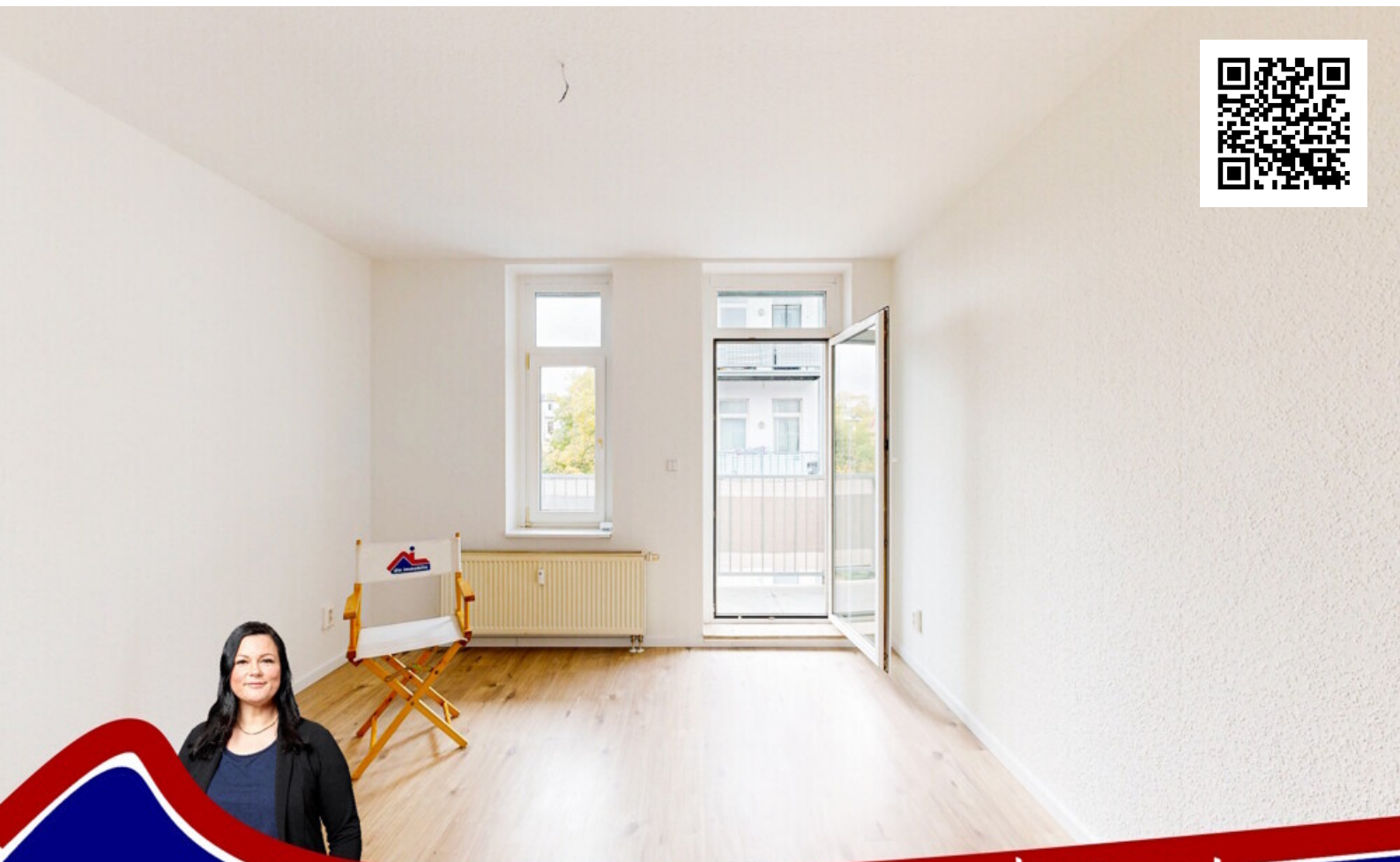


## \*\*\* Balkon - 2 Zimmer - Bad mit Fenster \*\*\*

Objekt: 784 • Helmstedter Str. 31 • 39112 Magdeburg / Sudenburg  
416,00 €



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	784
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=uTeFg82gYAV">https://my.matterport.com/show/?m=uTeFg82gYAV</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Helmstedter Str.
Hausnummer	31
PLZ	39112
Ort	Magdeburg / Sudenburg
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Baujahr	1890
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas
Netto Kaltmiete	416,00 €
Nebenkosten	173,00 €
Warmmiete	589,00 €
Kautions	832,00 €
Kaltmiete	416,00 €

## Beschreibung

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=uTeFg82gYAV>

## Lage

Die Helmstedter Straße befindet sich im beliebten Stadtteil Sudenburg, einem der traditionsreichsten und lebendigsten Wohnquartiere Magdeburgs. Das Viertel zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus historischer Bausubstanz, urbanem Flair und guter Infrastruktur aus. Die zentrale Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen Sudenburg zu einer attraktiven Wohnadresse für Singles, Paare, Familien und Pendler gleichermaßen. Die Helmstedter Straße selbst bietet eine ruhige Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft, während Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote in fußläufiger Entfernung liegen. Der belebte Sudenburger Wuhne-Bereich und die Halberstädter Straße als Hauptverkehrsachse bieten zusätzlich ein vielfältiges Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe) sowie die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und des Hauptbahnhofs ist die Helmstedter Straße hervorragend in das Stadtgefüge eingebunden. Über die B71, B1 und die A14 sind auch überregionale Ziele bequem erreichbar. In Sudenburg entsteht zunehmend eine nachhaltig hohe Wohnraumnachfrage, da der Stadtteil urbanes Leben mit einem gewachsenen Umfeld kombiniert. Renovierte Altbauten, moderne Mehrfamilienhäuser und ein stabiler Mietmarkt machen die Lage auch für Kapitalanleger besonders interessant.

## Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Vorderhauses und verteilt sich über 2 Zimmer, Küche und Badezimmer auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über das Wohnzimmer hat man Zugang zum Balkon.

Vom Flur aus sind alle Zimmer zu erreichen. Badezimmer mit Wanne, Fliesen und Waschmaschinenanschluss. Der gesamte Wohnbereich ist mit Laminat ausgestattet. Küche und Bad sind gefliest.

Hausmeisterservice

Kabelanschluss

Internet verfügbar

**ACHTUNG:** Vor Abstimmung eines Besichtigungstermins, bitten wir Sie, sich unseren virtuellen 3D-Rundgang anzusehen.

So funktioniert der Rundgang:

<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=uTeFg82gYAV>

## Sonstige Angaben

2 Kaltmieten Kaution

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

## Impressionen



Flur\_1



Bad\_1



Bad\_2



Küche\_1



Küche\_2



HWR



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer\_2



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_2



Balkon



Flur\_2



Außenaufnahme\_1



3D-Ansicht

## 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](mailto:k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de)

Web: [www.dieimmobilie-magdeburg.de](http://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.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg

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

[k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de) • [www.dieimmobilie-magdeburg.de](http://www.dieimmobilie-magdeburg.de)