*** Sanierungsobjekt mit Potenzial: 3-Zimmer-Wohnung in Neu Olvenstedt ***

Objekt: 791 • Hans-Grade-Straße 86 • 39130 Magdeburg / Neu Olvenstedt
71.000,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	791
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=h7z7yiXBEXc
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hans-Grade-Straße
Hausnummer	86
PLZ	39130
Ort	Magdeburg / Neu Olvenstedt
Wohnfläche	ca. 70 m^2
Nutzfläche	ca. 70 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	1
Balkon	Ja
Baujahr	1982
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	92 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	04.09.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	71.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	204,00 €

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

Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Plattenbaus aus dem Jahr 1982 im Stadtteil Neu Olvenstedt. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m^2 bietet sie eine praktische Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Vom zentralen Flur aus sind das Kinderzimmer, das Wohnzimmer, die Küche sowie das Badezimmer direkt erreichbar. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Über die Küche gelangt man in das Schlafzimmer, wodurch sich eine funktionale Verbindung der Räume ergibt.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich daher insbesondere an Käufer mit handwerklichem Geschick oder Investoren, die das vorhandene Potenzial ausschöpfen möchten. Nach einer Modernisierung bietet diese Immobilie eine attraktive Grundlage für eine Weiterveräußerung oder langfristige Vermietung.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser Wohnung! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der 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=h7z7yiXBEXc

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hans-Grade-Straße 86 im Stadtteil Neu Olvenstedt am nördlichen Stadtrand von Magdeburg.
Neu Olvenstedt bietet eine sehr gute Infrastruktur direkt im Stadtteil. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und machen den Alltag unkompliziert. Ebenso sind Kindertagesstätten und Schulen im Stadtteil vorhanden, was die Lage besonders für Familien interessant macht.
Ein großer Pluspunkt sind die vielen Grünflächen, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten, die dem Stadtteil einen hohen Erholungswert verleihen. Hier wohnt man ruhig und naturnah, ohne auf eine gute Versorgung verzichten zu müssen.

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

Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und verbindet Neu Olvenstedt zuverlässig mit anderen Stadtteilen. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und einem familienfreundlichen Umfeld.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 70 m^2 Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Balkon
- 1.OG
- gepflegtes Haus
- ideale Grundlage für individuelle Sanierungskonzepte
- nicht vermietet

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser Wohnung! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der 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=h7z7yiXBEXc

Sonstige Angaben

IST-Miete: 4.708,80 EUR/p.a Hausgeld: 204,00 EUR/Monat davon 149,24 EUR/Monat umlagefähig; 25,23 EUR Erhaltungsrücklage.

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

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

Impressionen



Flur mit KI möbliert



Flur_1

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

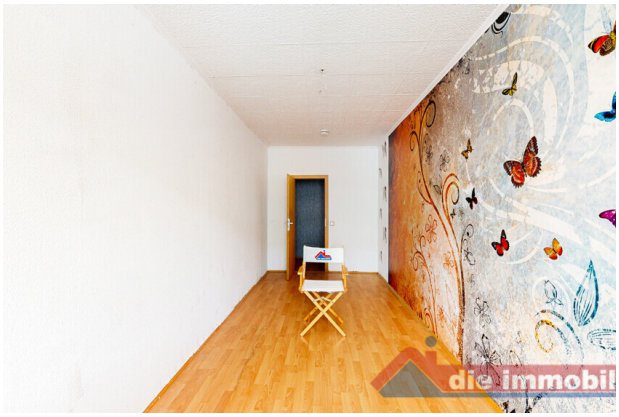


Kinderzimmer mit KI möbliert



Kinderzimmer_1

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



Kinderzimmer_2



Wohnzimmer mit KI möbliert



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Balkon



Bad mit KI möbliert

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



Bad



Küche mit KI möbliert



Küche_1



Küche_2



Schlafzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer_1

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



Schlafzimmer_3



Flur_2



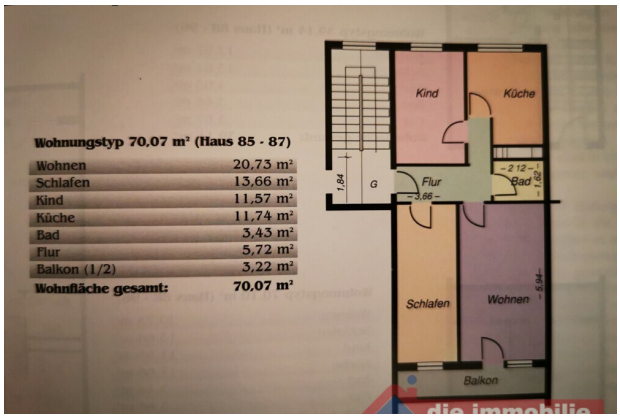
Hausansicht_1



Hausansicht_2



3D-Ansicht



GrundrissWE11

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

Grundriss



Grundriss

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

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.