

charmante, vollmöblierte und sanierte Dachgeschosswohnung in Cracau mit Domblick - perfekt für Eigennutzer

Objekt: 799 • Babelsberger Straße 7 • 39114 Magdeburg / Cracau
198.500,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	799
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=XbRsC119r3m
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Babelsberger Straße
Hausnummer	7
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Cracau
Wohnfläche	ca. 79 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	198.500,00 €
Hausgeld	255,00 €

Beschreibung

Diese sehr gepflegte Dachgeschosswohnung vereint den charmanten Charakter eines Baujahres 1920 mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 saniert und präsentiert sich in einem ansprechenden, modernen Zustand – ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Lage und Ausstrahlung legen. Ebenso erfolgte der Austausch der Heizungsanlage im selben Jahr.

Auf ca. 80 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein opulentes Wohnzimmer sowie ein Badezimmer. Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Homeoffice. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Zudem begeistert die Wohnung mit einem attraktiven Domblick – ein Ausblick, der dem Zuhause eine besondere Note verleiht. Die unmittelbare Nähe zur Elbe unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Lage und bietet beste Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung direkt am Wasser.

Das Gebäude ist unterkellert und ergänzt damit die praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Das monatliche Hausgeld beträgt 255,00 €. Insgesamt handelt es sich um eine hochwertige Dachgeschosswohnung in sehr gepflegtem Zustand, die historischen Charme, moderne Sanierung und eine charmante Lage in Elbnähe überzeugend miteinander verbindet.

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=yFQrYxw1kYX>

Lage

Die Wohnung befindet sich Babelsberger Straße, ist ruhig gelegen und unweit der Elbe. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Öffentliche Verkehrsmittel sind in einer Fußminute erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 80 qm
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Großer Balkon
- Kellerraum
- Gaszentralheizung (neu: 2025)
- Möbliert (Mobiliar wird mitverkauft)
- Vollausgestattete Wohnung
- hochwertige Echtholzmöbel

Sanierung 2025

- Massive Echtholztüren mit hochwertiger Drückergarnitur
- Kernsanierung Badezimmer
- Deckenspots im Badezimmer
- Beleuchteter LED-Spiegel im Badezimmer
- Hochwertiges Laminat (Wohnräume & Flur)
- Vinylboden in der Küche

Sonstige Angaben

Alle gemachten Angaben basieren auf Eigentümerinformationen.

Für den Käufer provisionsfrei.

SOLL-Miete: 8.098,80 € p.a.

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=yFQrYxw1kYX>

Impressionen



Küche_1



Küche_2



Flur



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_3



Wohnzimmer_4



Wohnzimmer_5



Badezimmer_2



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Kinderzimmer_1



Kinderzimmer_2



Balkon_1



Ansicht_Balkon



Hausansicht

Grundriss



Grundriss_Matterport

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.