

*** Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Neue Neustadt ***

Objekt: 804 • Morgenstraße 31 • 39124 Magdeburg / Neue Neustadt
450,00 €

mit KI möbliert



0176/806 76 451

die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	804
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=quA7AcD88jt
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Morgenstraße
Hausnummer	31
PLZ	39124
Ort	Magdeburg / Neue Neustadt
Wohnfläche	ca. 66 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Baujahr	1938
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	103 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.08.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Netto Kaltmiete	450,00 €
Nebenkosten	165,00 €
Warmmiete	615,00 €
Kaution	900,00 €
Kaltmiete	450,00 €

Beschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihren modernen Zustand und eine Wohnfläche von ca. 66 m² – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der praktische Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster – ein echtes Plus an Komfort und Belüftung. Sowohl das Badezimmer als auch die Küche sind zeitlos gefliest und pflegeleicht gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der über die Küche erreichbar ist und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet liegt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen – abseits vom Straßenverkehr.

Die drei gut geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Dank der umfassenden Sanierung präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Erleben Sie Ihre neue Immobilie 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=quA7AcD88jt>

Lage

Die Immobilie befindet sich in dem charmanten Stadtteil Neue Neustadt. Diese äußerst gut angebundene Gegend bietet ihren Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, darunter Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote. Darüber hinaus sind die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr optimal. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von Bus- und Tramhaltestellen, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zur Innenstadt und den umliegenden Bezirken gewährleisten.

Für Studierende und Universitätsmitarbeiter ist die Nähe zur Universität ein unschätzbarer Vorteil, während Berufspendler die kurze Anbindung an den Magdeburger Ring schätzen werden. Dieser bietet eine direkte Verbindung zu den Autobahnen A2 und A14, wodurch Reisen in die gesamte Region erheblich vereinfacht werden. Die zentrale Lage in Verbindung mit einer sehr guten Anbindung an das Verkehrsnetz macht diese Immobilie zu einem idealen Ausgangspunkt für all Ihre beruflichen und privaten Unternehmungen.

Die Wohnlage in Neue Neustadt vereint städtisches Flair mit einer ruhigen, angenehmen Wohnatmosphäre.

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 66 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Frisch saniert – sofort bezugsfertig
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Geflieste Küche und Bad
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Erdgeschoss – komfortabler Zugang
- Gaszentralheizung
- Kernsanierung 2003

Erleben Sie Ihre neue Immobilie 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=quA7AcD88jt>

Sonstige Angaben

2 Kaltmieten Kaution.

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Impressionen



Flur mit KI möbliert



Flur_1



Bad mit KI möbliert



Bad_1



Bad_2



Büro mit KI möbliert



Büro_1



Büro_2



Küche mit KI möbliert



Küche_1



Küche_2



Balkon



Wohnzimmer mit KI möbliert



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Schlafzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Flur_2



Außenaufnahme

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

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.