

# \*\*\* Kapitalanlage in Stadtfeld Ost: lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon \*\*\*

Objekt: 806 • Immermannstraße 34 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost  
86.800,00 €

mit KI möbliert



0176/806 76 451

die immobilie.

## Daten im Überblick

ImmoNr	806
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=8ENDYQrrgRK">https://my.matterport.com/show/?m=8ENDYQrrgRK</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Immermannstraße
Hausnummer	34
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	4
Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.02.2034
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	86.800,00 €
Hausgeld	255,27 €
Mieteinnahmen pro Monat	356,00 €



mtl. Mieteinnahmen (Ist)

356,00 €

---

## Beschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im beliebten Stadtteil Magdeburg-Stadtfeld Ost und überzeugt durch ihre gemütliche Atmosphäre sowie eine funktionale Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer und ist derzeit vermietet, wodurch sie sich hervorragend als Kapitalanlage eignet.

Vom Flur aus gelangen Sie in das Badezimmer mit Dusche und Dachfenster sowie in den hellen Wohnbereich mit integrierter Küche und Waschmaschinenanschluss. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon mit ruhiger Ausrichtung zum Innenhof. Das Schlafzimmer ist ebenfalls über den Wohnbereich erreichbar und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Die gefragte Lage, der Balkon zum Innenhof und der durchdachte Grundriss machen diese Wohnung zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit in einem der schönsten Stadtteile Magdeburgs.

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=8ENDYQrrgRK>

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Immermannstraße im schönen Stadtteil Stadtfeld Ost - somit in Magdeburgs begehrtester und gleichzeitig bevölkerungsreichster Wohnlage. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Ärzte und eine gute Verkehrsanbindung zeichnen das Viertel aus. Ein großzügiges Angebot an Schulen und Kitas sowie die Gründerzeit-Architektur prägen das Bild Stadtfeld Osts und tragen ebenso wie der bestens ausgebaute ÖPNV und die Nähe zum Magdeburg Hauptbahnhof zur starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum im Kiez bei.

## Ausstattung Beschreibung

- lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- Magdeburg, Stadtteil Stadtfeld Ost
- Laminat neu (2025)
- ca. 45 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss
- vermietet
- Balkon
- Bad mit Dusche und Oberlicht
- WE 26

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=8ENDYQrrgRK>

## Sonstige Angaben

Soll-Miete: 4.272,00 EUR/p.a

Hausgeld: 255 EUR/Monat davon 175 EUR/Monat umlagefähig; 35 EUR Erhaltungsrücklage

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

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

Für den Käufer provisionsfrei.

## Impressionen



Flur mit KI möbliert



Flur\_1



Bad\_1



Bad\_2



Wohnzimmer mit KI möbliert



Wohntimmer\_1



Wohnzimmer\_2



Wohnzimmer\_3



Küche



Balkon



Schlafzimmer mit KI möbliert



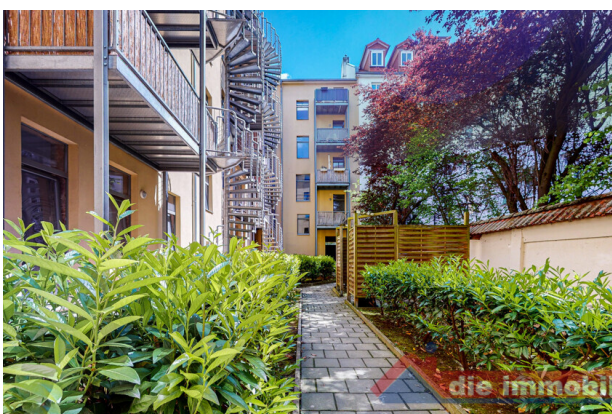
Schlafzimmer



Flur\_2



Hausansicht\_1



Ansicht\_Hof\_1

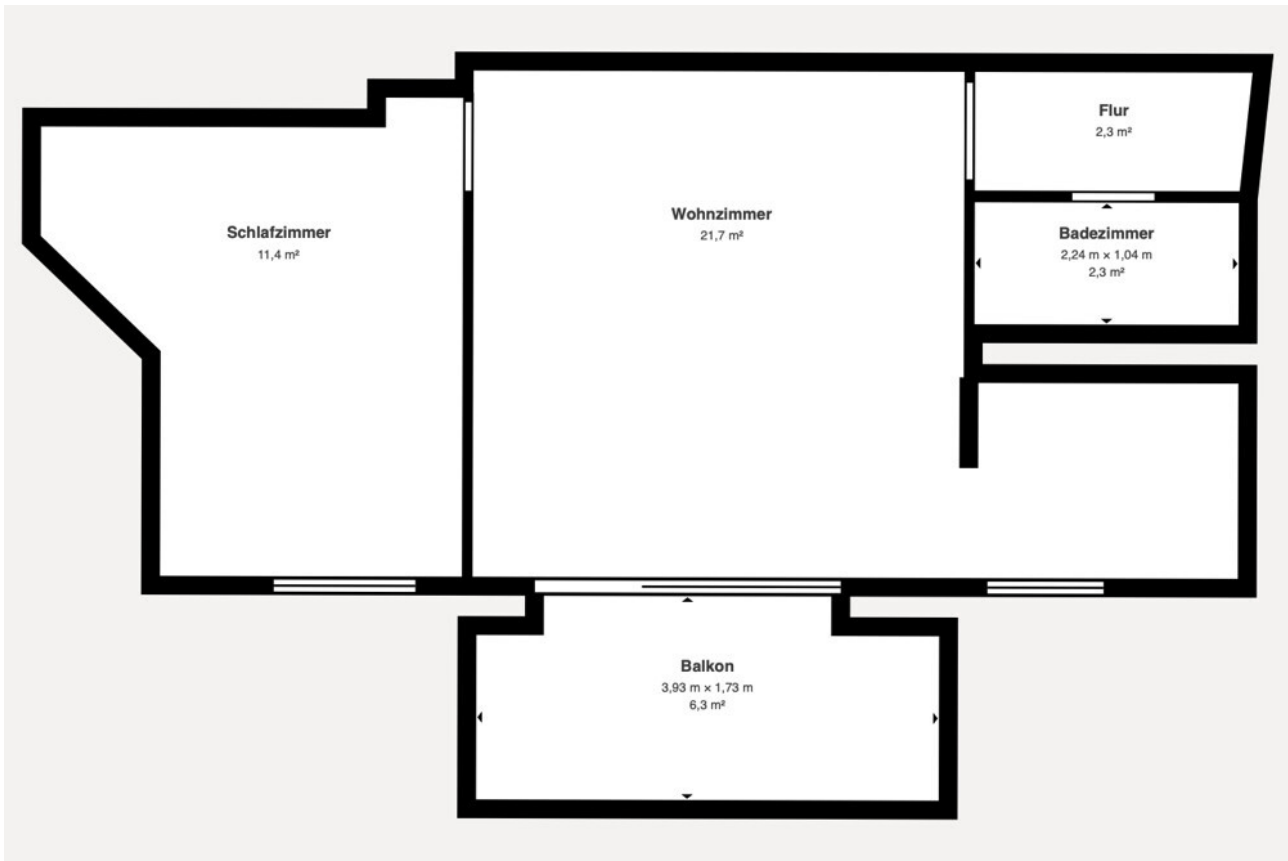


Ansicht\_Hof\_2



3D-Ansicht

## Grundriss



Grundriss\_1



Grundriss

## Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt  
die immobilie.  
Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514  
Mobil: 017680676451

E-Mail: [f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto: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.