

\*\*\* Ideal für Eigennutzer: gepflegte  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung  
mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
durchdachtem Grundriss und  
attraktiver Lage in der  
Goethestraße in Stadtfeld Ost \*\*\*

Objekt: 809 • Goethestraße 42 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost  
189.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	809
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=P93tYXnMH5s">https://my.matterport.com/show/?m=P93tYXnMH5s</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Goethestraße
Hausnummer	42
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Küche	Einbauküche
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	105 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	21.06.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	189.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	390,00 €
Netto Kaltmiete	555,00 €
Nebenkosten	310,00 €
Warmmiete	865,00 €



Kaution 1.110,00 €

---

Kaltmiete 555,00 €

---

## Beschreibung

Die Immobilie eignet sich besonders für Eigennutzer, die sich ein Zuhause in einer der gefragtesten Lagen Magdeburgs sichern möchten. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, gut geschnittenen Räumen, gepflegtem Zustand und der hervorragenden Lage in Stadtfeld Ost macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die urban und zugleich angenehm ruhig wohnen möchten.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, Küche, Badezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume bequem erreichbar – ein durchdachter Grundriss mit angenehmem Wohngefühl.

Das helle Wohnzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das geflieste Tageslichtbad verfügt über Fenster und Badewanne. Die ebenfalls geflieste Küche ist mit Einbauküche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet Zugang zum HWR. Alle Wohnräume sind mit Laminat versehen und präsentieren sich gepflegt und wohnlich.

Eine attraktive Gelegenheit, sich in einer der gefragtesten Lagen Magdeburgs den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

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=P93tYXnMH5s>

## Lage

Die Goethestraße liegt in bester Lage von Stadtfeld Ost, einem der beliebtesten Stadtteile Magdeburgs. Charmante Altbauten, gepflegte Straßenzüge und eine lebendige Nachbarschaft verleihen dem Viertel ein besonderes Flair bei zugleich angenehmer Wohnruhe.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Bistros befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Bäckereien sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in der Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Darüber hinaus bietet Stadtfeld Ost viel Grün: Parks, kleine Grünanlagen und der nahegelegene Glacis-Bereich laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein. Die Innenstadt ist dank guter Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattung Beschreibung

- Ideal für Eigennutzer
- Goethestraße in Stadtfeld Ost
- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Alle Räume vom Flur aus begehbar
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Küche mit Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Gepflegter Zustand

Sanierung:

- Fassade (2017/2018)
- Gasheizung (2025)

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=P93tYXnMH5s>

## Sonstige Angaben

SOLL-Miete: 8.100 EUR/p.a Hausgeld: 390 EUR/Monat davon 49 EUR Erhaltungsrücklage.

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

## Impressionen



Flur mit KI möbliert



Wohnzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer mit KI möbliert



Kinderzimmer mit KI möbliert



Flur



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_2



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer\_2



Kinderzimmer\_1



Kinderzimmer\_2



Küche\_1



Küche\_2



HWR



Bad mit KI möbliert



Badezimmer\_1



Badezimmer\_2



Außenansicht\_1



Außenansicht\_2



Hausansicht\_1



Hausansicht\_2



Hausansicht\_3

## 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](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.