

**\*\*\* Vermietete  
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon &  
Stellplatz in  
Magdeburg/Herrenkrug \*\*\***

Objekt: 824 • Breitscheidstraße 13 • 39114 Magdeburg / Herrenkrug  
148.000,00 €

mit KI möbliert



## Daten im Überblick

ImmoNr	824
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=zSdcgtj1uan">https://my.matterport.com/show/?m=zSdcgtj1uan</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Breitscheidstraße
Hausnummer	13
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Herrenkrug
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	86 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	18.04.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	148.000,00 €
Außen-Provision	3,57%



Hausgeld	355,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	460,50 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	460,50 €

## Beschreibung

Diese attraktive vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Breitscheidstraße 13 bietet auf ca. 68 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnambiente und eine praktische Raumaufteilung. Vom zentralen Flur aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, das Büro, das Badezimmer sowie in das helle Wohnzimmer mit offener Küche. Über das Büro ist das Kinderzimmer erreichbar – ideal für Familien oder flexible Nutzung. Der Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Dabei wurden neue Laminatböden verlegt, die Wände frisch tapeziert und gestrichen, das Badezimmer vollständig erneuert sowie eine neue Wohnungseingangstür eingebaut. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz rundet dieses Angebot komfortabel ab.

Erleben Sie Ihr neues zu Hause 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=zSdcgtj1uan>

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Breitscheidstraße 13 im Magdeburger Stadtteil Herrenkrug, einer ruhigen, grünen Wohngegend im Osten der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, viel Natur und einer entspannten Atmosphäre – ideal für alle, die Wert auf Ruhe und eine gute Erreichbarkeit legen.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist in etwa 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Von dort aus gelangen Sie mit Bus oder Bahn in ca. 15 bis 20 Minuten in die Magdeburger Innenstadt. Zusätzlich befindet sich in der Nähe ein Bahngleis, das ebenfalls in etwa 5 Minuten erreichbar ist und eine Anbindung an den regionalen sowie öffentlichen Fernverkehr ermöglicht.

In direkter Umgebung liegen zudem die Hochschule Magdeburg-Stendal sowie der Elbauenpark, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Infrastruktur sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage bietet damit eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und Nähe zu Bildung, Natur und Freizeitangeboten.

## Ausstattung Beschreibung

- 4-Zimmer-Eigentumswohnung
- vermietet
- Aufzug
- PKW-Außenstellplatz mit Schrankenanlage
- Ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4. Obergeschoss
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Balkon
- Schlafzimmer, Büro und Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Umfangreich renoviert 2022 (Boden, Wände, Bad, Wohnungstür)

Erleben Sie Ihr neues zu Hause 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=zSdcgtj1uan>



## Sonstige Angaben

IST-Miete: 5.226,00 € p.a.; PKW-Stellplatz: 300,00€ p.a. Hausgeld: 315,00€ davon umlagefähig:  
254,16€ Instandhaltungsrücklage: 40,00€

Alle gemachten Angaben basieren auf Eigentümerinformation.

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

## Impressionen



Bad mit KI möbliert



Küche mit KI möbliert



Schlafzimmer mit KI möbliert



Büro mit KI möbliert



Kinderzimmer mit KI möbliert



Außenansicht\_1



Außenansicht\_2



3D-Ansicht



Vogelperspektive\_3



Vogelperspektive



Vogelperspektive\_2



## 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.