

## \*\*\* 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug in Stadtfeld Ost – ideal zum Kauf für Eigennutzer & Anleger \*\*\*

Objekt: 844 • Olvenstedter Straße 44 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost  
98.500,00 €

mit KI möbliert



0176 / 806 76 451

die immobilie.

## Daten im Überblick

ImmoNr	844
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=FECfsTLXnNx">https://my.matterport.com/show/?m=FECfsTLXnNx</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Olvenstedter Straße
Hausnummer	44
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Baujahr	1908
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	107 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	98.500,00 €
Hausgeld	305,00 €

## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Stadtfeld Ost in Magdeburg überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreichen Sie vom zentralen Flur aus alle Räume der Wohnung. Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während das ruhig gelegene Schlafzimmer mit einem zusätzlichen, begehbaren Nebenraum punktet, ideal als Ankleide oder Abstellfläche. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Raumangebot komfortabel ab.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das über einen Fahrstuhl verfügt und somit zusätzlichen Komfort bietet. Ein liebevoll angelegter Innenhof sowie Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Aktuell ist die Wohnung nicht vermietet.

Die Wohnung eignet sich sowohl hervorragend für Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage, nicht zuletzt dank der gefragten Lage und der guten Vermietbarkeit.

SOLL-Miete: 6.177,60 € p.a.; Hausgeld: 305,00€/ Monat davon umlagefähig: 180,31€  
Instandhaltungsrücklage: 46,75€.

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=FECfsTLXnNx>

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Olvenstedter Straße 44 im Stadtteil Stadtfeld Ost in Magdeburg, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von schönen Altbauten, kleinen Cafés und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Alles, was man im Alltag braucht, liegt quasi vor der Tür: Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Ärzte sowie Schulen und Kitas sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich direkt vor dem Haus sowie nur wenige Minuten entfernt. So ist man schnell in der Innenstadt oder am Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreicht man den Magdeburger Ring in kurzer Zeit. Stadtfeld Ost ist nicht ohne Grund so gefragt: Die Kombination aus zentraler Lage und hoher Lebensqualität macht den Stadtteil sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv und damit auch für Kapitalanleger interessant.

## Ausstattung Beschreibung

- ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung
- derzeit nicht vermietet - SOLL-Miete: 6.177,60€/p.a.
- praktische Raumaufteilung mit zentralem Flur
- helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarem Nebenraum (Ankleide / Abstellraum)
- großzügige Küche mit ausreichend Platz
- Badezimmer mit Badewanne
- Lage im 1. Obergeschoss
- Fahrstuhl im Haus
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- schöner, begrünter Innenhof

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=FECfsTLXnNx>

## Sonstige Angaben

Alle gemachten Angaben basieren auf Eigentümerinformation.

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

Für den Käufer provisionsfrei.

## Impressionen



Flur



Flur mit KI möbliert



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer mit KI möbliert



Wohnzimmer\_2



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer\_2



Kleiderschrank



Bad



Bad mit KI möbliert



Küche\_1



Küche mit KI möbliert



Küche\_2



Außenansicht



Innenhof\_1



Innenhof\_2



3D-Ansicht

## 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.