*** Ideal für Eigennutzer: gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage in der Goethestraße in Stadtfeld Ost ***

Objekt: 849 • Goethestraße 42 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
189.000,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	849
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=P93tYXnMH5s
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Goethestraße
Hausnummer	42
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 90 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Küche	Einbauküche
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	105 kWh/(m^2a)
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 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Kaution	1.110,00 €
Kaltmiete	555,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

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^2 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

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

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^2 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.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

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.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Impressionen

Flur mit KI möbliert

Wohnzimmer mit KI möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Schlafzimmer mit KI möbliert

Kinderzimmer mit KI möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Flur

Wohnzimmer_1

Wohnzimmer_2

Schlafzimmer_1

Schlafzimmer_2

Kinderzimmer_1

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Kinderzimmer_2

Küche_1

Küche_2

HWR

Bad mit KI möbliert

Badezimmer_1

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Badezimmer_2

Außenansicht_1

Außenansicht_2

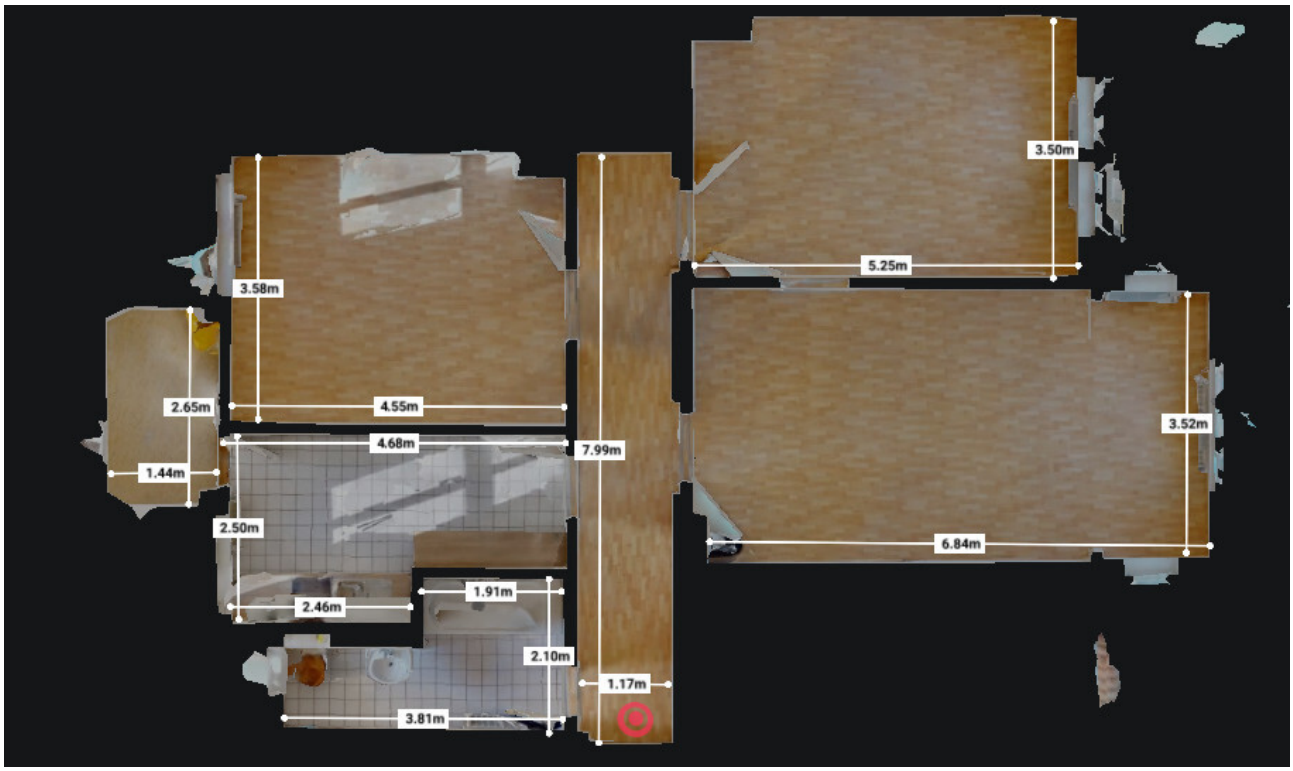
Hausansicht_1

Hausansicht_2

Hausansicht_3

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Grundriss



Grundriss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

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.