

# \*\*\*Frisch modernisierte, helle Dachgeschosswohnung für Singles und Paare\*\*\*

Objekt: 871 • Faberstraße 9 • 39122 Magdeburg  
399,00 €



die immobilie.

## Daten im Überblick

ImmoNr	871
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=PnVrmyyuztR">https://my.matterport.com/show/?m=PnVrmyyuztR</a>
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Faberstraße
Hausnummer	9
PLZ	39122
Ort	Magdeburg
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	4
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1903
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	103,63 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	27.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1903
wesentlicher Energieträger	Gas
Netto Kaltmiete	399,00 €
Nebenkosten	170,00 €
Warmmiete	569,00 €
Kaution	798,00 €
Kaltmiete	399,00 €

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese frisch modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch helle Räume, einen klaren Grundriss und ein modernes, freundliches Wohngefühl.

Das großzügige Wohnzimmer bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und Entspannen. Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für eine praktische Küchenzeile sowie eine kleine Frühstücksecke. Das Tageslichtbad mit Badewanne schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Wohlfühlen ein.

Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Abstellraum außerhalb der Wohnung sowie die Möglichkeit, Wäsche bequem auf dem Dachboden zu trocknen. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Faberstraße 9 im Magdeburger Stadtteil Fermersleben – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind bequem erreichbar. Auch der nahegelegene Salbker See bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Durch die gute Anbindung an den Magdeburger Ring erreichen Sie die Innenstadt sowie die Autobahnen A2 und A14 in kurzer Zeit mit dem Auto. Damit verbindet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit praktischer Erreichbarkeit im Alltag.

## Ausstattung Beschreibung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- frisch modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- heller Wohnbereich mit angenehmem Raumgefühl
- moderner Vinylboden in Holzoptik

- separate Küche mit Platz für eine kleine Essecke
- Tageslichtbad mit Badewanne
- praktische Raumaufteilung
- separater Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Trockenboden zur gemeinschaftlichen Nutzung
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ruhige Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die Kautions beträgt zwei Nettokaltmieten.

Die dargestellte Möblierung wurde KI-generiert und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Besichtigung.

## Impressionen



Heller Wohnbereich mit Dachfenstern und moderner Bodenoptik



Einrichtungsvorschlag: gemütlicher Wohn- und Essbereich



Blick durch den Flur der Wohnung



Einrichtungsvorschlag: freundlicher Eingangsbereich mit wohnlicher Atmosphäre



Küche im modernisierten Zustand



Einrichtungsvorschlag: moderne Küchenlösung mit Stauraum und Arbeitsfläche



Küchenbereich mit Anschlüssen und moderner Wandgestaltung



Einrichtungsvorschlag: helle Küche mit moderner Ausstattung



Tageslichtbad mit Badewanne



Einrichtungsvorschlag: helles Badezimmer mit wohnlichem Charakter



Flur mit Zugang zu den einzelnen Wohnräumen



Einrichtungsvorschlag: aufgewerteter Flurbereich mit Dekoration



Helles Schlafzimmer mit Dachfenster

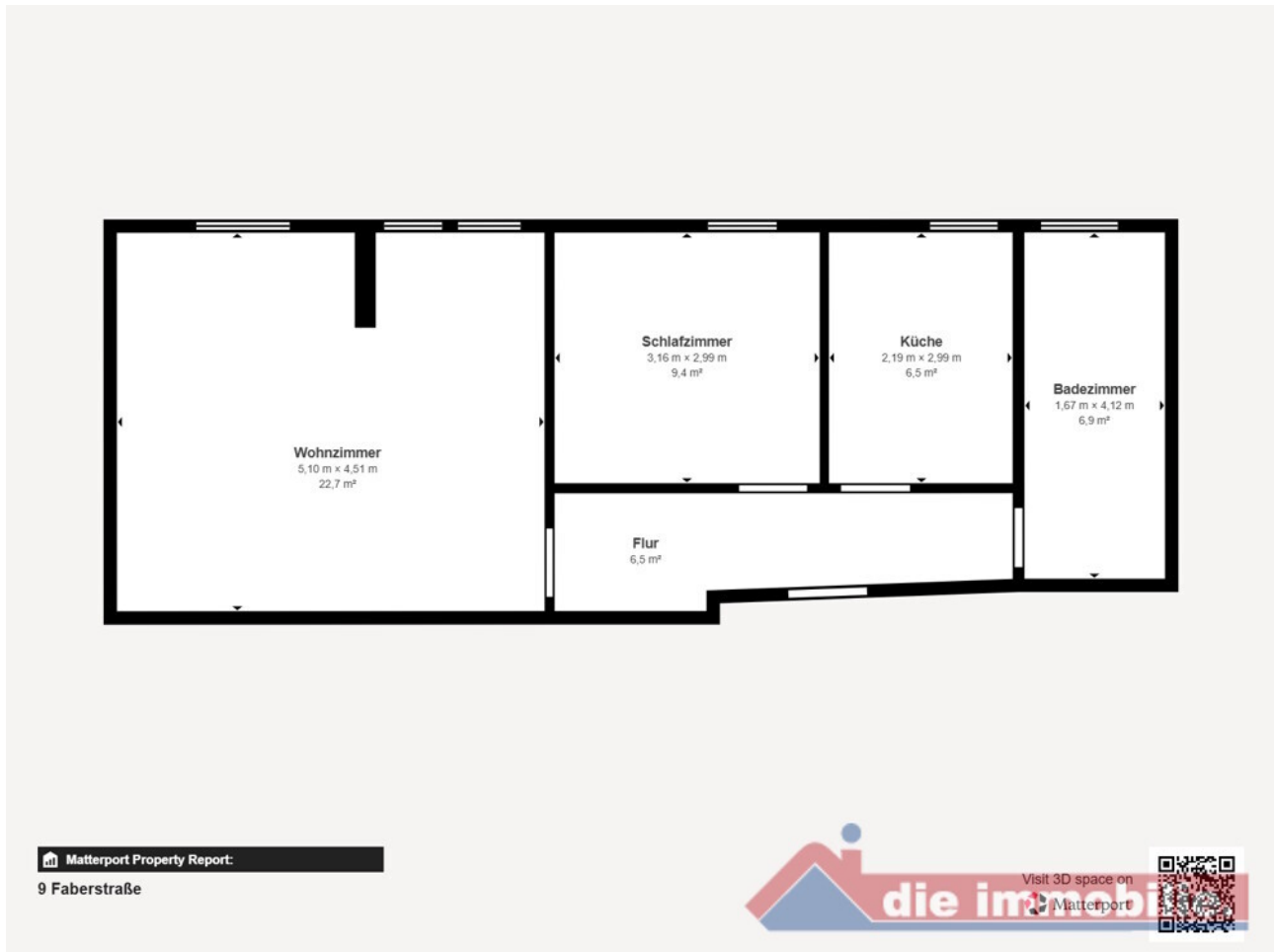


Einrichtungsvorschlag: gemütliches Schlafzimmer unter dem Dach



Außenansicht des gepflegten Mehrfamilienhauses

## Grundriss



## Grundriss

## Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely  
die immobilie.  
Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: [r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de)

Web: [www.dieimmobilie-magdeburg.de](http://www.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.