

Selbstnutzer aufgepasst: Erdgeschosswohnung mit Terrasse und PKW-Stellplatz in Ottersleben

Objekt: 889 • Egmontstraße 7 • 39116 Magdeburg / Ottersleben
139.000,00 €



0176/806 76 451

die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	889
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=6jztFvqfFc4
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Egmontstraße
Hausnummer	7
PLZ	39116
Ort	Magdeburg / Ottersleben
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	123 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.02.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	139.000,00 €

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 67 m² Wohnfläche eine gut geschnittene Raumaufteilung. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Über den Flur sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Wohnbereich sowie das Schlafzimmer bieten jeweils direkten Zugang zur Terrasse, die mit ihrem Blick ins ruhige Grün einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft. Hier lassen sich entspannte Stunden genießen – ob beim Frühstück, Lesen oder Ausklingen des Tages.

Zur Wohnung gehört ein eigener Pkw-Stellplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ergänzt wird das Angebot durch einen Wasch- und Fahrradkeller im Haus. Durch die praktische Erdgeschosslage, die Terrasse mit Blick ins Grüne stellt die Wohnung eine interessante Gelegenheit für Eigenutzer oder Kapitalanleger dar.

SOLL-Miete: 503,00 €/Monat; SOLL-Miete: 6.036.00€/p.a.

Hausgeld: 288,00€/ Monat, davon umlagefähig 196,00€

Instandhaltungsrücklage: 42,00€/ Monat

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=6jztFvqfFc4>

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Egmontstraße 7 im beliebten Magdeburger Stadtteil Ottersleben. Die Wohnlage ist angenehm ruhig und grün geprägt und verbindet ein entspanntes, fast dörfliches Wohnumfeld mit der Nähe zur Landeshauptstadt. Ottersleben liegt im Südwesten Magdeburgs und befindet sich dennoch in gut erreichbarer Distanz zur Innenstadt.

Der Stadtteil bietet eine gewachsene Wohnstruktur mit viel Grün, gepflegten Wohnanlagen und einer familienfreundlichen Umgebung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten sind im Stadtteil und der näheren Umgebung vorhanden. Auch der Börde Park mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist gut erreichbar und ergänzt die Nahversorgung komfortabel.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Erreichbarkeit und solider Infrastruktur.

Ausstattung Beschreibung

- ideal für Eigennutzer
- 2 Zimmer
- Erdgeschoss
- Terrasse mit Zugang über Wohn- und Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- alle Zimmer über den Flur erreichbar
- einen Pkw-Stellplatz
- Wasch- und Fahrradkeller im Haus
- Hausgeld 2026: 288,00 € monatlich
- umlagefähiger Anteil: ca. 196,00 € monatlich
- Instandhaltungsrücklage: ca. 42,00 € monatlich

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers.

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

Für den Käufer provisionsfrei.

Impressionen



Flur_1



Flur_2



Bad



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Balkon



Fahrradkeller



Wäschekeller



Parkplatz_1



Parkplatz_2

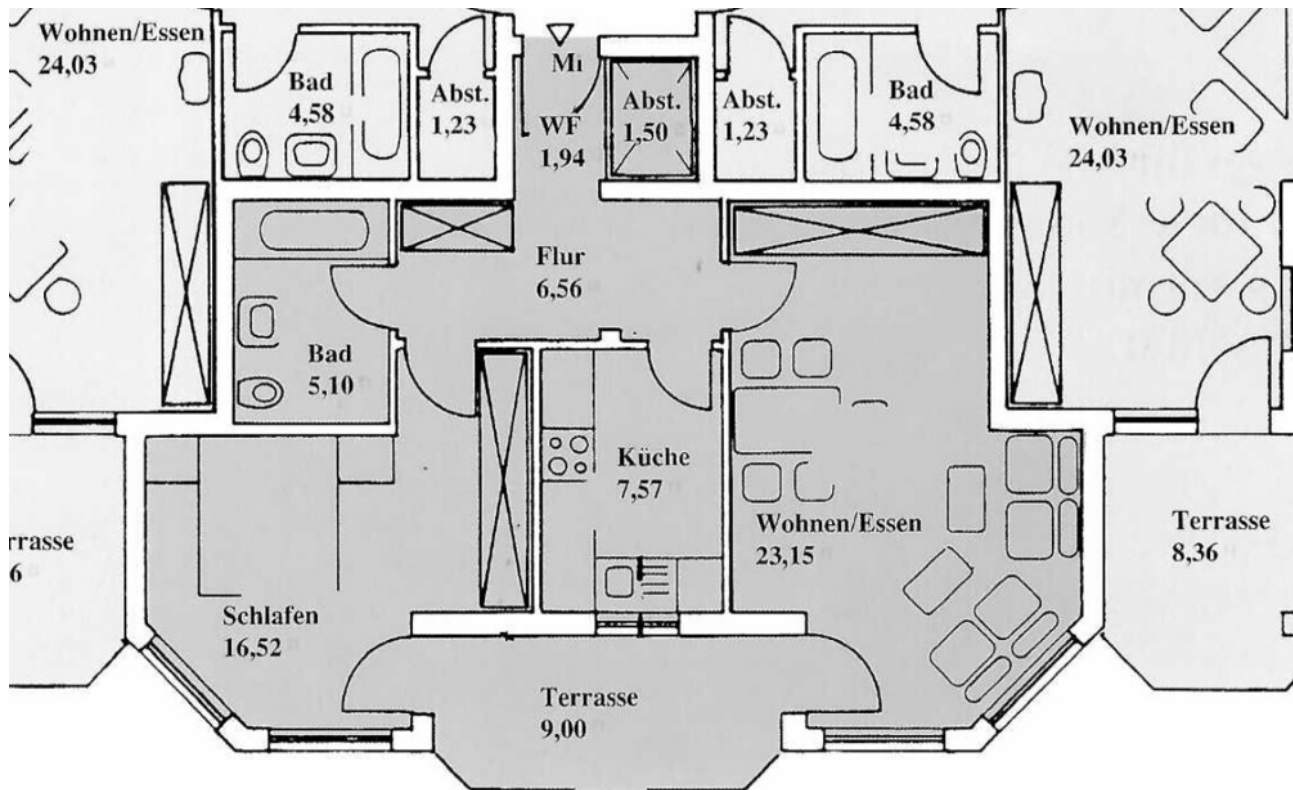


Außenansicht_1



Außenansicht_2

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

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.