*** Ideal für Eigennutzer: Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Tiefgarage, Fußbodenheizung und Einbauküche ***

Objekt: 944 • Wiesenweg 5a • 39114 Magdeburg / Berliner Chaussee
139.000,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	944
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=K4pUGKmkFde
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wiesenweg
Hausnummer	5a
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Berliner Chaussee
Wohnfläche	ca. 66 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Küche	Einbauküche
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	128,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	28.09.2030
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	139.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	366,00 €

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

Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf ca. 65 m^2 ein helles und angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich besonders für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Räume separat erreichbar. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet gute Voraussetzungen für den täglichen Komfort. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein.
Besonders hervorzuheben sind das großzügige Wohn- und Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, verleihen den Räumen ein offenes Wohngefühl und ermöglichen einen schönen Ausblick. Die Dachschrägen unterstreichen zusätzlich den individuellen Charme der Wohnung.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ergänzt das Angebot und sorgt für komfortables und geschütztes Parken.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ansprechendes Zuhause für Eigennutzer, die Wert auf Helligkeit, eine gelungene Raumaufteilung und ein besonderes Wohngefühl legen.

Hausgeld: 366,00 € monatlich, davon umlagefähige Betriebskosten: 275,75 € monatlich; Erhaltungsrücklage: 41,00 €

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=K4pUGKmkFde

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

Lage

Die Wohnung befindet sich im Wiesenweg 5a im Magdeburger Stadtteil Berliner Chaussee. Die östlich der Elbe gelegene Wohnlage verbindet ein ruhiges, grünes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Magdeburger Innenstadt. Der Stadtteil zeichnet sich insbesondere durch seine aufgelockerte Bebauung, die landschaftliche Umgebung und die Nähe zum Biederitzer Busch sowie zur Ehleaue aus.
Über die nahe gelegene Bundesstraße 1 bestehen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt, Biederitz und zum überregionalen Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.
Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der Elbauenpark mit Jahrtausendturm, Seebühne, Spiel- und Sportangeboten sowie der weitläufige Herrenkrug sind gut erreichbar. Zahlreiche Grünflächen und Radwege laden darüber hinaus zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.
Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die ein naturnahes und ruhiges Wohnumfeld schätzen, zugleich aber nicht auf die Nähe zur Magdeburger Innenstadt verzichten möchten.

Ausstattung Beschreibung

- Ideal für Singles oder Paare
- Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Ca. 65 m^2 Wohnfläche
- kleinen Abstellraum/-schrank (ca. 1 m^2) vor der Wohnung
- Gut geschnittener, zentraler Flur
- Alle Räume separat vom Flur aus erreichbar
- Großzügiges und helles Wohnzimmer
- Geräumiges, lichtdurchflutetes Schlafzimmer
- Große Fensterflächen mit schönem Ausblick
- Moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Charmante Dachschrägen
- Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Ideal für Singles oder Paare

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=K4pUGKmkFde

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises.

Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen sind mittels KI virtuell möbliert, um die Räume anschaulicher darzustellen.

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

Impressionen



Flur



Flur mit KI möbliert

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



Küche_1



Küche_2

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



Küche mit KI möbliert



Badezimmer



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer_1

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



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer mit KI möbliert



Außenansicht_1



Außenansicht_2



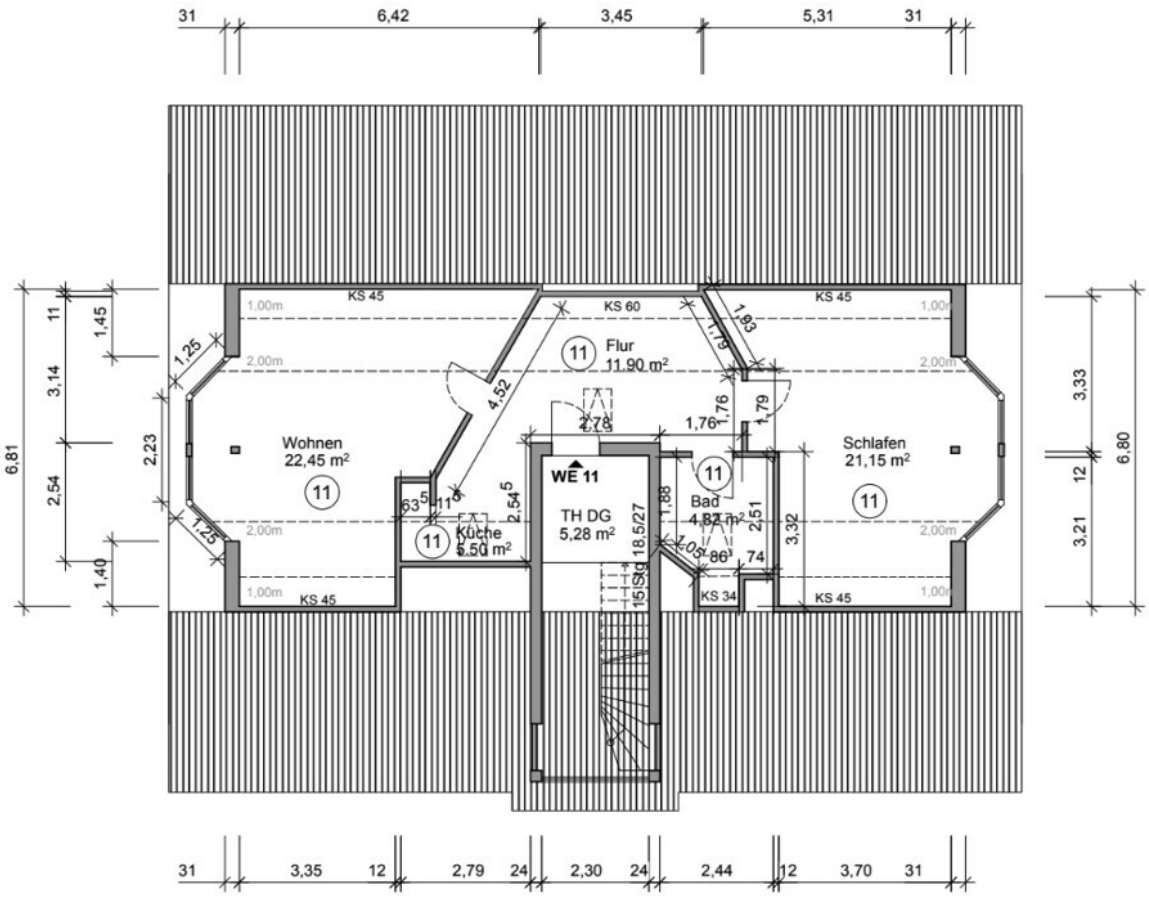
Außenansicht_3



Tiefgarage

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.