*** Für Eigennutzer: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse, Fußbodenheizung, Einbauküche und Stellplatz ***

Objekt: 950 • Wiesenweg 5 • 39114 Magdeburg / Berliner Chaussee
159.000,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	950
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=j7JWVPX4zdP
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wiesenweg
Hausnummer	5
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Berliner Chaussee
Wohnfläche	ca. 81 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	128,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	28.09.2030
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	159.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	348,81 €

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

Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 80 m^2 ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden und ruhig gelegen wohnen möchten.

Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Räume bequem und separat erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, offen gestaltete Wohnzimmer. Es bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und ermöglicht sowohl den direkten Zugang zur grünen Terrasse als auch zur angrenzenden Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein.
Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer eignet. Alternativ lässt es sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer gestalten und den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer anpassen.
Das Tageslichtbad ist mit einem Fenster sowie einer praktischen Duschwanne ausgestattet.

Ein PKW-Außenstellplatz ergänzt das Angebot und ermöglicht komfortables Parken.

Die gut durchdachte Raumaufteilung, der großzügige Wohnbereich und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Eigennutzer.

Hausgeld: 348,81 € monatlich, davon umlagefähige Betriebskosten: 254,56 € monatlich; Erhaltungsrücklage: 44,24 €

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=j7JWVPX4zdP

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

Lage

Die Wohnung befindet sich im Wiesenweg 5 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 Eigennutzer, Paare oder kleine Familien
- PKW-Stellplatz
- 3-Zimmer-Wohnung
- kleinen Abstellraum/-schrank (ca. 1 m^2) vor der Wohnung
- Ca. 80 m^2 Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- Im Erdgeschoss gelegen
- Großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse
- Küche über den Wohnbereich erreichbar
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer, alternativ als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzbar
- Sämtliche Räume vom Flur aus erreichbar
- Tageslichtbad mit Fenster
- Badezimmer mit Duschwanne
- Gut durchdachte Raumaufteilung

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

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=j7JWVPX4zdP

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 •



Bad_1



Bad_2

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



Bad mit KI möbliert



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Kinderzimmer mit KI möbliert



Kinderzimmer_1



Kinderzimmer_2

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



Schlafzimmer mit KI möbliert



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer mit KI möbliert



Küche



Küche mit KI möbliert

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



Terrasse_1



Terrasse_2



Terrasse mit KI möbliert



Außenansicht_1



Außenansicht_2



Außenansicht_3

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



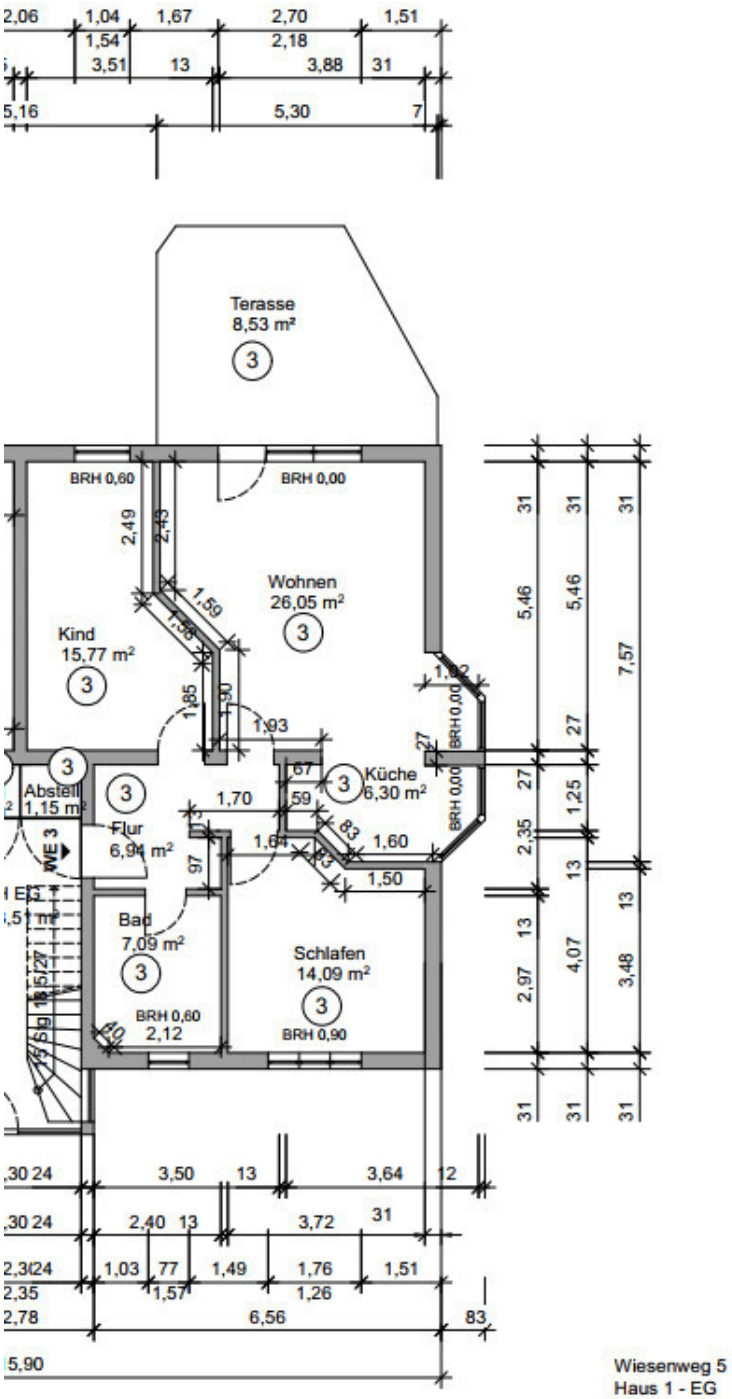
Tiefgarage



3D-Ansicht

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.