frisch renoviert – Stilvoll wohnen im Gründerzeithaus unweit der Elbe in der Magdeburger Altstadt – ideal für Eigennutzer

Objekt: 963 • Bürgelstraße 2 • 39104 Magdeburg / Altstadt
144.500,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	963
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Bürgelstraße
Hausnummer	2
PLZ	39104
Ort	Magdeburg / Altstadt
Wohnfläche	ca. 77 m^2
Nutzfläche	ca. 77 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 77 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1890
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	71 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	23.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1980
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	144.500,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	454,93 €

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

Beschreibung

Entdecken Sie eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einem charmanten Gründerzeitgebäude in der historischen Altstadt von Magdeburg. Diese unter Denkmalschutz stehende Immobilie aus dem Jahr 1890 vereint den zauberhaften Charme vergangener Zeiten mit Wohnkomfort durch eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2007. Die insgesamt 29 Wohneinheiten der Anlage bieten nicht nur architektonische Highlights, sondern auch zeitgemäße Annehmlichkeiten.

Zum Verkauf steht die frisch renovierte Wohneinheit Nummer 15, gelegen im 1. Obergeschoss, welche derzeit nicht vermietet ist und somit die Gelegenheit zur Eigennutzung bietet. Diese Wohnung verbindet die Eleganz historischer Bausubstanz mit der Effizienz zeitgemäßer Technik, denn eine im Jahr 2008 installierte energieeffiziente Heizungsanlage mit Energieeffizienzklasse B sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Profitieren Sie von einer attraktiven Anlagemöglichkeit in einer der begehrtesten Wohnlagen Magdeburgs und seien Sie Teil eines ansprechenden Wohnprojekts, das Historie und Moderne perfekt miteinander verknüpft.

Lage

Diese Wohnung befindet sich im Herzen des historischen Stadtzentrums von Magdeburg, nur eine Gehminute vom lebhaften Hasselbachplatz entfernt. Genießen Sie die Vorzüge einer erstklassigen Lage, umgeben von kulturellen Highlights und beeindruckender Architektur. In unmittelbarer Nähe befinden sich das berühmte Hundertwasserhaus, das kulturhistorische Museum sowie der majestätische Magdeburger Dom. Nur wenige Schritte trennen Sie vom malerischen Elbufer und dem weitläufigen Stadtpark, die beide hervorragende Möglichkeiten für Erholung und Freizeit bieten.

Die Umgebung punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, während der Hasselbachplatz mit einem breiten Angebot an Bars, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen lockt. Für Berufspendler und Reisende bietet der nahegelegene Magdeburger Ring schnellen Zugang zur A2 und A14. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend ausgebaut, was eine optimale Verbindung zu weiteren Stadtteilen ermöglicht. Diese Lage vereint urbanes Leben mit historischer Kulisse und bietet sowohl ein lebendiges Umfeld als auch eine hervorragende Anbindung.

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

Ausstattung Beschreibung

Im ersten Obergeschoss des Hauses gelegen verteilt sich die Wohnung über 3 Zimmer, Küche und Badezimmer auf ca. 77m^2 Wohnfläche. Vom Flur aus sind alle Räume erreichbar. Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss. Küche und Badezimmer - gefliest. Alle übrigen Räume mit Laminat.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

„frisch renoviert“: malerische Instandsetzung inkl. Austausch Tapeten, Türblätter und hochwertigem Laminatbodenbelag (Eichenoptik) inkl. Sockelleisten
Altstadt
Elbnähe
Keller
Kernsanierung 2007
Heizung 2008
Denkmalschutz
WG geeignet

Schauen Sie sich gern, vor Abstimmung eines Besichtigungstermins, unseren virtuellen 3D-Rundgang an.

Sonstige Angaben

Hausgeld 454,93 EUR/Monat davon 367,24 EUR/Monat umlagefähig; Erhaltungsrücklage 44,00 EUR/Monat
SOLL-Miete: 613,68€/Monat; SOLL-Miete: 7.364,16€/p.a.

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Die dargestellte Möblierung ist KI generiert und dient nur der Veranschaulichung.

Der Käufer zahlt an den Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

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

Impressionen



Eingangsbereich_Treppenhaus



Luftaufnahme

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



Badezimmer_KI-möbliert



Küche_KI-möbliert

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



Schlafzimmer_KI-möbliert



Arbeitszimmer_KI-möbliert



Wohnzimmer_KI-möbliert



Treppenhaus



Eingangsbereich_1.OG



Außenaufnahme

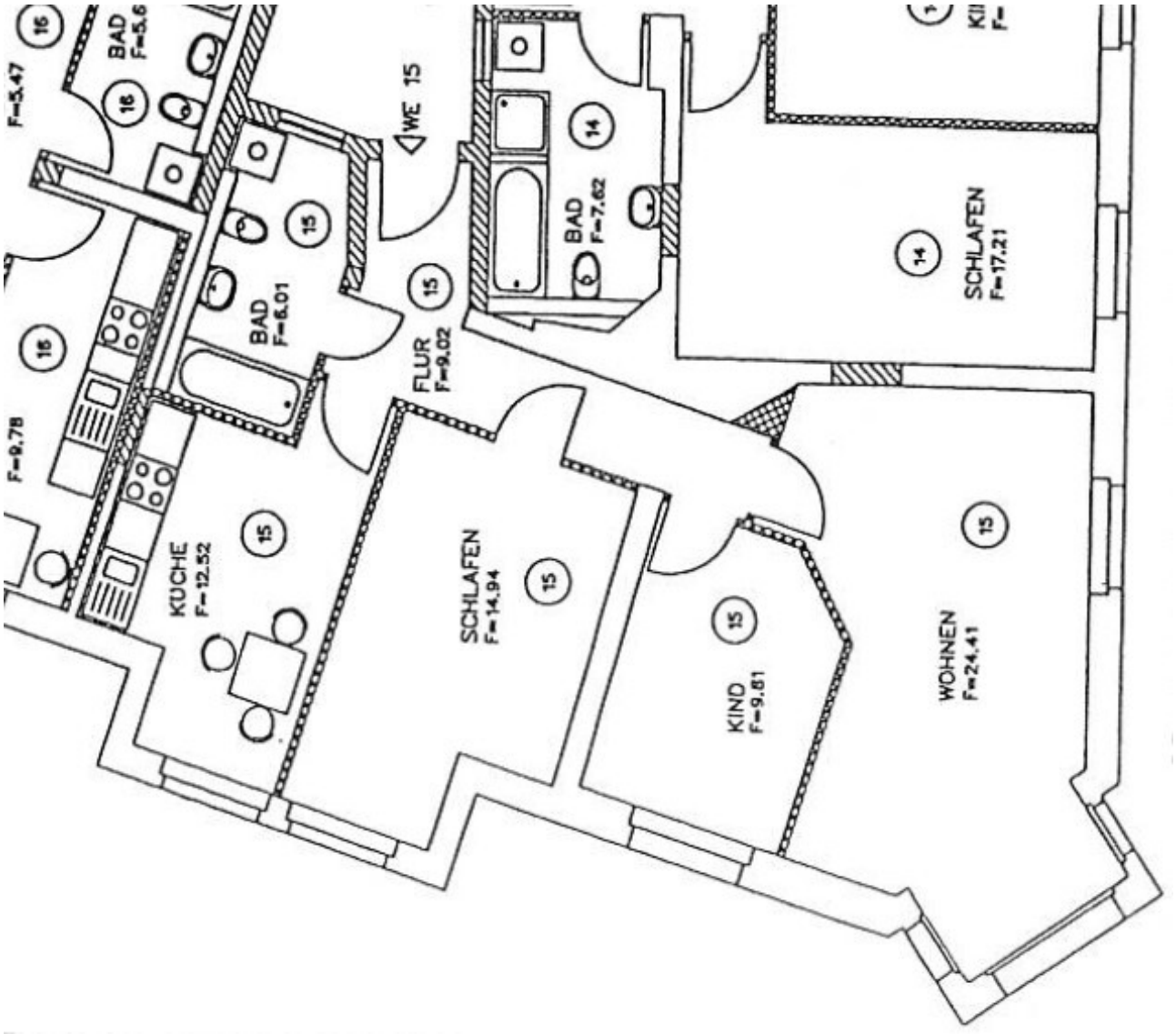
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Hausansicht

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.