

Wohnen nahe der Elbe: 4 Zimmer, offene Küche inkl. EBK und Balkon

Objekt: 970 • Wasserstr. 3 • 39114 Magdeburg / Werder
950,00 €



die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg

Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:

k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	970
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=Lss7YNgBPzu
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Wasserstr.
Hausnummer	3
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Werder
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Baujahr	1910
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	91,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	20.11.2029
wesentlicher Energieträger	Gas
Netto Kaltmiete	950,00 €
Nebenkosten	335,00 €
Warmmiete	1.285,00 €
Kaution	2.850,00 €
Kaltmiete	950,00 €

Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung im Magdeburger Stadtteil Werder bietet rund 101 m² Wohnfläche, eine offene Wohnküche mit Einbauküche und einen Balkon. Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss des Vorderhauses. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Keller ergänzen das Raumangebot.

Großzügig geschnitten und mit vier Zimmern ausgestattet, bietet diese Wohnung auf dem Werder vielfältige Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden. Die rund 101 m² große Etagenwohnung befindet sich im dritten Obergeschoss des Vorderhauses und wird nach Sanierung erstmals bezogen.

Vom Flur aus sind die Räume erreichbar. Die offene Wohnküche mit Einbauküche bildet den zentralen Wohnbereich. Drei weitere Zimmer lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Vom Arbeitszimmer aus gelangt man auf den Balkon. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Laminat in den übrigen Räumen, ein Kellerraum und ein Hausmeisterservice ergänzen das Angebot. Internet ist verfügbar. Die Lage auf dem Werder verbindet die Nähe zur Elbe mit kurzen Wegen in Richtung Stadtzentrum und Rotehornpark.

Bitte sehen Sie sich vor der Abstimmung eines Besichtigungstermins den virtuellen 3D-Rundgang an:

<https://my.matterport.com/show/?m=Lss7YNgBPzu>

Lage

In der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Werder eine der beliebtesten Wohngegenden, unmittelbare Elbnähe, mit fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums und Alten Markt sowie dem Rotehornpark. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe, ebenso Kita, Schulen und Kinderspielfeld.

Ausstattung Beschreibung

4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
Offene Wohnküche mit Einbauküche
Balkon, zugänglich vom Arbeitszimmer
Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
Fliesen im Badezimmer, Laminat in den übrigen Räumen
Keller
Hausmeisterservice
Internet verfügbar

Erleben Sie Ihr neues zu Hause schon vor der Besichtigung. Nutzen Sie die innovative Möglichkeit unseres virtuellen Rundgangs, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

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=Lss7YNgBPzu>

Sonstige Angaben

3 Kaltmieten Kaution

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



Flur



Flur_KI generiert



Arbeitszimmer-2



Homeoffice_KI generiert



Kinderzimmer_KI generiert



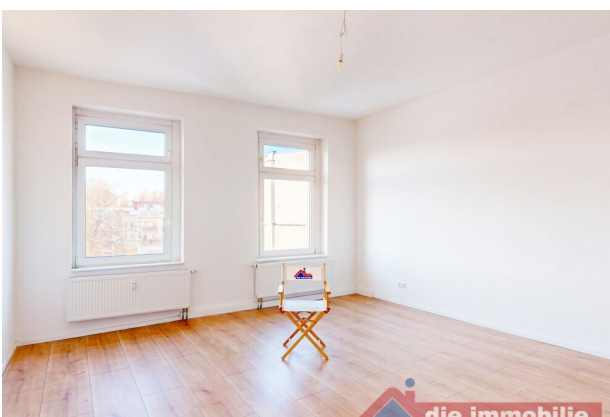
Badezimmer



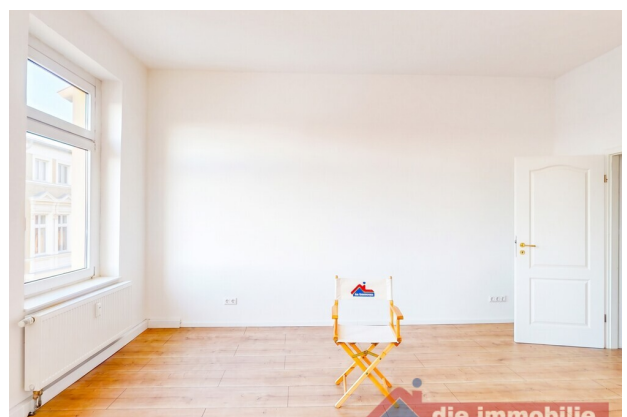
Badezimmer mit Dusche-2



Wohlfühlbad_KI generiert



Schlafzimmer-2



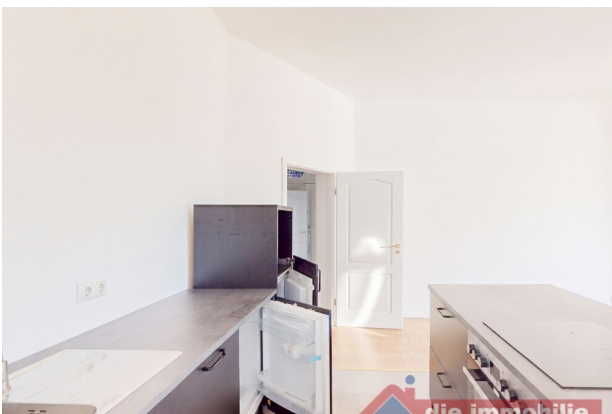
Schlafzimmer-3



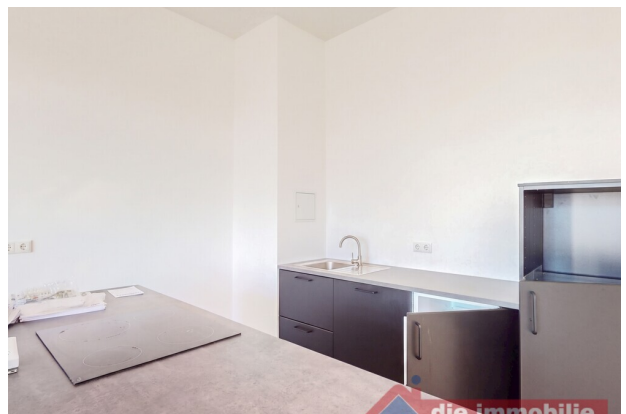
Schlafzimmer_KI generiert



Weiteres Zimmer – flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar



Offene Wohnküche mit Einbauküche



Offene Wohnküche mit Einbauküche



Küche_KI generiert



Erker Wohnzimmer



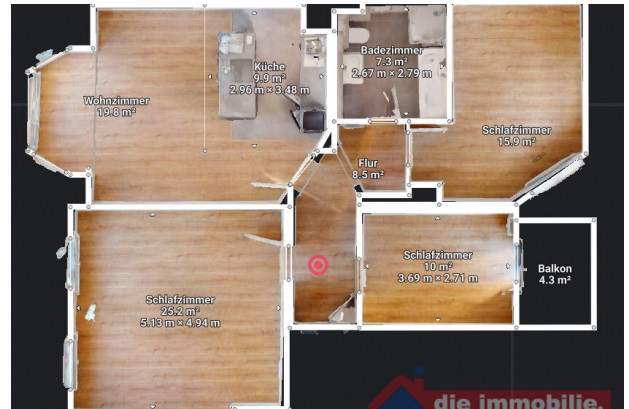
Leseecke im Sonnenlicht_KI generiert



Wohnzimmer mit Blick auf den Erker



Wohnzimmer mit Kücheninsel_KI generiert



Grundriss



Dollhouse



Innenhof_1



Eingangsbereich



Treppenhaus_VH



Hausansicht_1

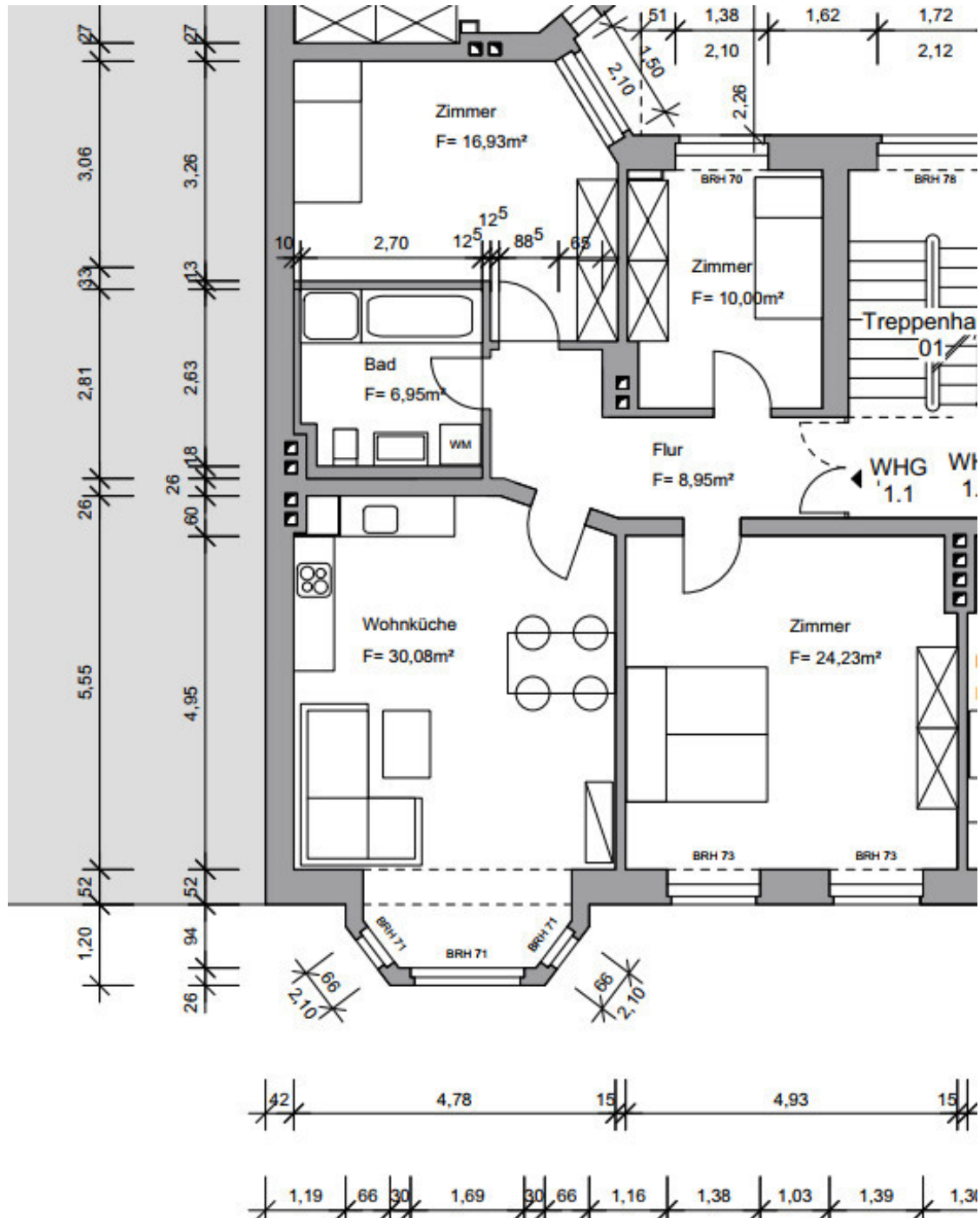


Hausansicht_2



Balkonzugang über das Arbeitszimmer

Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Katrin Pilkenroth
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Mobil: 01520/ 520 91 48

E-Mail: k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de
Web: 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.