

Vier Zimmer mit Erker und Balkon in Magdeburg-Werder – Raum für individuelle Wohnideen

Objekt: 972 • Wasserstraße 3 • 39114 Magdeburg / Werder
940,00 €



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	972
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Wasserstraße
Hausnummer	3
PLZ	39114
Ort	Magdeburg / Werder
Wohnfläche	ca. 99 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Balkon	Ja
Baujahr	1910
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Netto Kaltmiete	940,00 €
Nebenkosten	330,00 €
Warmmiete	1.270,00 €
Kaution	2.820,00 €
Kaltmiete	940,00 €

Beschreibung

Ein Erker im Wohnzimmer, mehrere vielseitig nutzbare Zimmer und ein heller Gesamteindruck: Diese 4-Zimmer-Wohnung in Magdeburg-Werder bietet Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, befindet sich im ersten Obergeschoss des Hauses und eröffnet damit verschiedene Möglichkeiten, Wohnen und Alltag passend zu organisieren. Das Wohnzimmer fällt durch seinen Erker mit mehreren Fenstern besonders auf. Die weiteren Räume können – je nach individuellem Bedarf – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer genutzt werden.

Helle Wandflächen und ein warmer Holzfußboden prägen den Eindruck in mehreren Zimmern und im Flur. Der Flur verbindet die Wohnbereiche; das Badezimmer ist neutral gefliest und mit einem Waschtisch ausgestattet.

Lage

Der Stadtteil Werder zählt zu den besonders reizvollen Wohnlagen Magdeburgs und überzeugt durch seine einzigartige Lage auf einer Elbinsel zwischen der Stromelbe und der Alten Elbe. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, eine ruhige und grüne Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zur Magdeburger Innenstadt auf ideale Weise.

Die Lage bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die weitläufigen Grünanlagen des nahegelegenen Rotehornparks laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Auch die Elbufer und die zahlreichen Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Über die nahegelegenen Elbbrücken ist die Magdeburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsangeboten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote der städtischen Infrastruktur befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Stadtteil Werder vereint somit die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit der besonderen Lebensqualität einer grünen, wasserreichen Umgebung. Eine attraktive Wohnadresse für alle, die urbanes Leben schätzen und gleichzeitig Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Natur genießen möchten.

Ausstattung Beschreibung

Vier Zimmer

Wohnzimmer mit Erker und mehreren Fenstern

Holzfußboden in allen Zimmern und im Flur

Küchenbereich und Bad gefliest

Helle Wandflächen

Gefliestes Badezimmer mit Dusche

Hausmeisterservice

Internet vorhanden

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



Gemütlicher Flur_KI generiert



Arbeitszimmer



Helles Landhaus-Arbeitszimmer_KI generiert



Arbeitszimmer-2



Helles skandinavisches Homeoffice_KI generiert



Erker Wohnzimmer



Essecke_KI generiert



Kinderzimmer



Kinderzimmer_KI generiert



Kinderzimmer-2



Gemütliches Kinderzimmer_KI generiert



Modernes Bad



Badezimmer-Oase_KI generiert



Modernes Badezimmer



Gemütliches Badezimmer_KI generiert



Schlafzimmer



Helles Schlafzimmer_KI generiert



Schlafzimmer-2



Schlafzimmer_KI generiert



Wohnen_Küche



Wohnzimmer mit offener Küche_KI generiert



Wohnen_Küche-2



Wohnküchen-Paradies_KI generiert



Hausansicht_1



Hausansicht_2



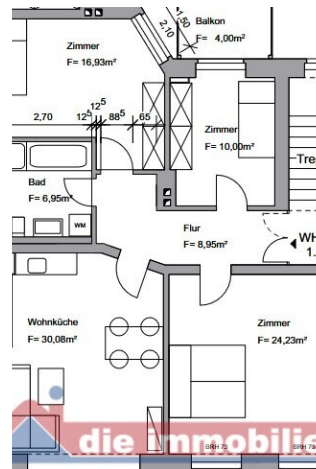
Innenhof_1



Innenhof_2



Treppenhaus_VH



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.