*** Kapitalanlage in Stadtfeld Ost: lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon ***

Objekt: 977 • Immermannstraße 34 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
74.900,00 €

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

Daten im Überblick

ImmoNr	977
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=8ENDYQrrgRK
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Immermannstraße
Hausnummer	34
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 45 m^2
Nutzfläche	ca. 45 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 45 m^2
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	92 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	22.02.2034
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	74.900,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	255,27 €

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

Mieteinnahmen pro Monat	356,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	356,00 €

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

Beschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 45 m^2 Wohnfläche befindet sich im beliebten Stadtteil Magdeburg-Stadtfeld Ost und überzeugt durch ihre gemütliche Atmosphäre sowie eine funktionale Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer und ist derzeit vermietet, wodurch sie sich hervorragend als Kapitalanlage eignet.

Vom Flur aus gelangen Sie in das Badezimmer mit Dusche und Dachfenster sowie in den hellen Wohnbereich mit integrierter Küche und Waschmaschinenanschluss. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon mit ruhiger Ausrichtung zum Innenhof. Das Schlafzimmer ist ebenfalls über den Wohnbereich erreichbar und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Die gefragte Lage, der Balkon zum Innenhof und der durchdachte Grundriss machen diese Wohnung zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit in einem der schönsten Stadtteile Magdeburgs.

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=8ENDYQrrgRK

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Immermannstraße im schönen Stadtteil Stadtfeld Ost - somit in Magdeburgs begehrtester und gleichzeitig bevölkerungsreichster Wohnlage. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Ärzte und eine gute Verkehrsanbindung zeichnen das Viertel aus. Ein großzügiges Angebot an Schulen und Kitas sowie die Gründerzeit-Architektur prägen das Bild Stadtfeld Osts und tragen ebenso wie der bestens ausgebaute ÖPNV und die Nähe zum Magdeburg Hauptbahnhof zur starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum im Kiez bei.

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

Ausstattung Beschreibung

- lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- Magdeburg, Stadtteil Stadtfeld Ost
- Laminat neu (2025)
- ca. 45 m^2
- Dachgeschoss
- vermietet
- Balkon
- Bad mit Dusche und Oberlicht
- WE 26

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=8ENDYQrrgRK

Sonstige Angaben

Soll-Miete: 4.272,00 EUR/p.a
Hausgeld: 255 EUR/Monat davon 175 EUR/Monat umlagefähig; 35 EUR Erhaltungsrücklage

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

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

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises fällig.

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

Impressionen

Flur mit KI möbliert

Flur_1

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 •

Wohnzimmer mit KI möbliert

Wohntimmer_1

Wohnzimmer_2

Wohnzimmer_3

Küche

Balkon

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

Schlafzimmer mit KI möbliert

Schlafzimmer

Flur_2

Hausansicht_1

Ansicht_Hof_1

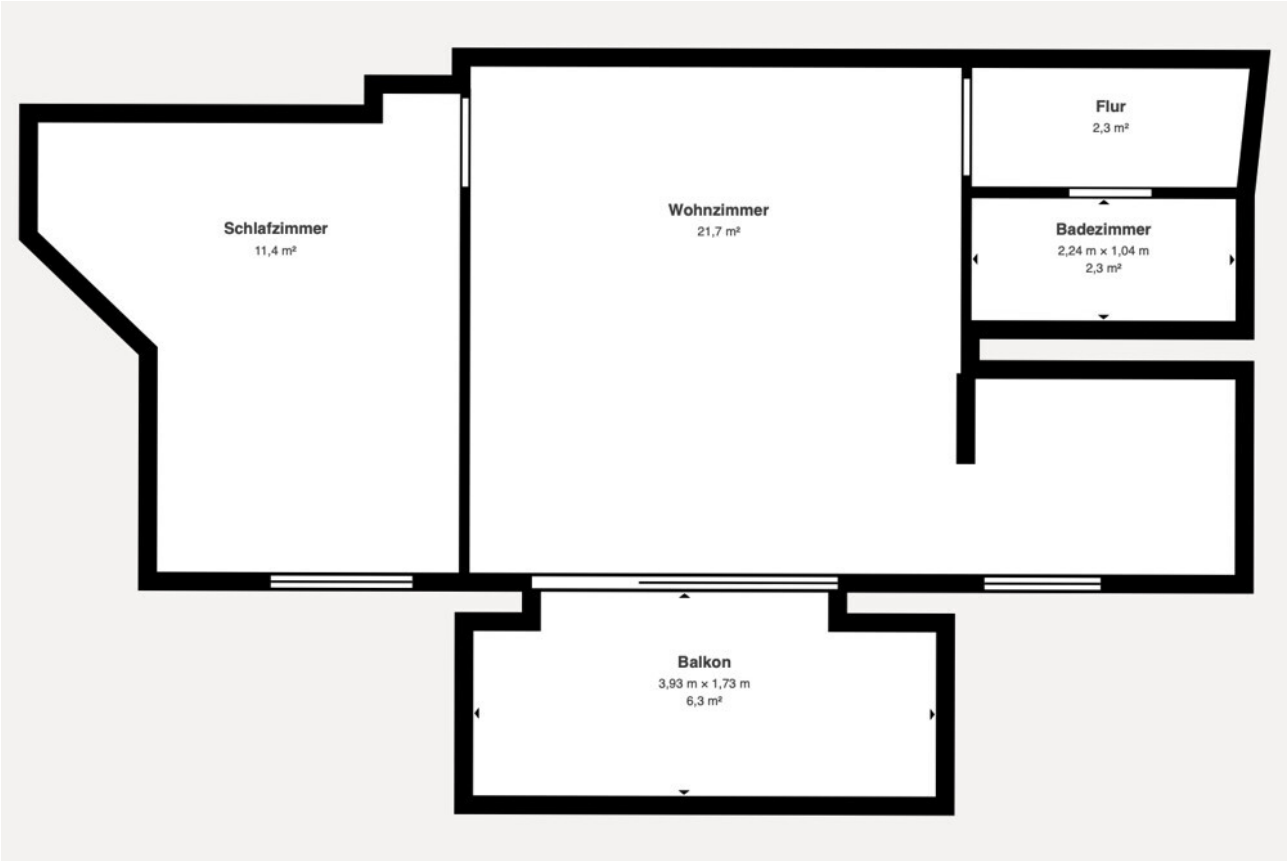
Ansicht_Hof_2

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

3D-Ansicht

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

Grundriss



Grundriss_1

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

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.