

2-Zimmer-Dachgeschoss mit Tageslichtbad u. franz. Balkon in Cracau

Objekt: 982 • Babelsberger Straße 9 • 39114 Magdeburg
440,00 €



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	982
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Babelsberger Straße
Hausnummer	9
PLZ	39114
Ort	Magdeburg
Wohnfläche	ca. 61 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	1910
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	125 kWh/(m ² a)
Netto Kaltmiete	440,00 €
Nebenkosten	170,00 €
Warmmiete	610,00 €
Kaution	880,00 €
Kaltmiete	440,00 €

Beschreibung

Diese charmante 2-Raum-Wohnung im beliebten Magdeburger Stadtteil Cracau überzeugt durch ihren individuellen Charakter, eine freundliche Wohnatmosphäre und eine gelungene Kombination aus gemütlichem Dachgeschossflair und modernen Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die sichtbaren Holzbalken, die dem Wohnraum einen unverwechselbaren Charme verleihen. Die hellen Wände und der moderne Bodenbelag in Holzoptik schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Dank der Fenster und Dachflächenfenster profitieren die Räume von angenehmem Tageslicht.

Die Wohnung bietet ein gut nutzbares Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die gemütlichen Dachschrägen und die charakteristischen Holzelemente sorgen für ein besonderes Wohngefühl.

Ob als gemütlicher Rückzugsort für Singles oder als gemeinsames Zuhause für Paare – diese Wohnung bietet eine attraktive Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Magdeburg-Cracau, östlich der Elbe. Das Wohnviertel zeichnet sich durch seine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur, gewachsenen Wohngebieten und naturnahen Erholungsmöglichkeiten aus.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Elbauenpark, der mit weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien einlädt. Auch der Stadtpark Rotehorn und die Elbe bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Naherholung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil und in der näheren Umgebung vorhanden.

Durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das örtliche Straßennetz ist die Magdeburger Innenstadt gut erreichbar.

Magdeburg-Cracau vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut angebundenen Stadtlage und bietet damit eine attraktive Wohnadresse für alle, die Lebensqualität

und Stadtnähe miteinander verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende Ausstattungsmerkmale aus:

- 2 separate Wohnräume mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- Charmante Dachgeschosslage mit sichtbaren, dunklen Holzbalken
- Heller Bodenbelag in moderner Holzoptik in den Wohnräumen
- Helle Wandgestaltung für eine freundliche Wohnatmosphäre
- Separate Küche mit Fliesenspiegel und vorhandenen Anschlüssen für eine individuelle Küchengestaltung
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Fenster
- Dachflächenfenster für natürlichen Lichteinfall
- Pflegeleichter Fliesenboden in Küche, Flur und Badezimmer
- Holztüren und natürliche Materialien, die den gemütlichen Charakter der Wohnung unterstreichen

Die Kombination aus hellen Oberflächen, modernen Bodenbelägen und rustikalen Holzelementen bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Einrichtungsstile – vom modernen Industrial Style bis hin zum gemütlichen skandinavischen Wohnen.

Kellerraum

Internet verfügbar

PKW Stellplatz auf dem Hof

Sonstige Angaben

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



Küche



Gemütliche Dachgeschossküche_KI möbliert



Badezimmer mit Fenster



Nordisches Bad_KI möbliert



Flur



Flur_KI möbliert



Küche-2



Gemütliche Küche_KI möbliert



Helles Badezimmer



Modernes Badezimmer_KI möbliert



Schlafzimmer



Gemütliches Schlafzimmer_KI möbliert



Schlafzimmer-2



Modernes Schlafzimmer_KI möbliert



Wohnzimmer



Loft-Wohnzimmer_KI möbliert



Wohnzimmer-2



Wohnzimmer_KI möbliert



Außenaufnahme

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.