*** Wohnen auf zwei Ebenen: 3-Zimmer-Maisonette mit Balkon und Parkanlage ***

Objekt: 991 • Morgenstraße 13 • 39124 Magdeburg / Neue Neustadt
630,00 €



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	991
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=cgtVQN5GmZm
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	Morgenstraße
Hausnummer	13
PLZ	39124
Ort	Magdeburg / Neue Neustadt
Wohnfläche	ca. 90 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas
Netto Kaltmiete	630,00 €
Nebenkosten	270,00 €
Warmmiete	900,00 €
Kaution	1.260,00 €
Kaltmiete	630,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Beschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ein großzügiges Wohngefühl und die Aufteilung über zwei Ebenen. Mit einer Wohnfläche von ca. ... m^2 bietet die Wohnung insgesamt drei Zimmer, zwei Bäder, einen Balkon sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.
Auf der ersten Wohnebene gelangen Sie vom Flur aus in das Badezimmer mit Dusche, zum Treppenaufgang ins Dachgeschoss sowie in das helle und großzügige Wohnzimmer. Von hier aus sind sowohl die Küche als auch der Balkon erreichbar, der zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet.
Über die Treppe im Flur erreichen Sie die zweite Ebene der Wohnung. Dort befinden sich das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, der praktischen Stauraum bietet und alternativ auch als begehbarer Kleiderschrank genutzt werden kann.
Ein weiterer Vorteil ist der im Haus vorhandene Aufzug, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zudem befindet sich auf dem Gelände eine kleine Parkanlage, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann und zusätzlichen Erholungsraum im Freien bietet.
Die Wohnung eignet sich besonders gut für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten angenehm miteinander verbinden möchten.

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.

So funktioniert der Rundgang:
https://youtu.be/Jq3tkY8jna8

Hier geht es zum 3D-Rundgang:

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Morgenstraße 13 im Magdeburger Stadtteil Neue Neustadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Mischung aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und alltagsnaher Versorgung.
Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden, wodurch die Lage besonders alltagstauglich ist.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die Straßenbahnhaltestelle Nicolaiplatz befindet sich nur ca. 5 Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an die Linien 1, 9 und 10. Von dort aus gelangt man bequem in weitere Stadtteile sowie in Richtung Innenstadt. Auch der S-Bahnhof Neustadt ist ein wichtiger Verkehrspunkt in der Umgebung und ergänzt die Mobilität zusätzlich.
Für Erholung und Freizeit bieten sich unter anderem die grünen Bereiche der Umgebung sowie der nahegelegene Zoologische Garten Magdeburg an. Insgesamt bietet die Lage eine praktische Wohnumgebung mit guter Versorgung, solider Verkehrsanbindung und angenehmen Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattung Beschreibung

- Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- ca. ... m^2 Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Balkon mit Zugang über das Wohnzimmer
- Küche direkt vom Wohnzimmer erreichbar
- Badezimmer mit Dusche auf der ersten Ebene
-Tageslichtbad mit Badewanne auf der zweiten Ebene
- Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Arbeitszimmer/Gästezimmer/Kinderzimmer
- Hauswirtschaftsraum, alternativ als Ankleide nutzbar
- Flur mit Treppenaufgang ins Dachgeschoss
- Aufzug im Haus
- kleine Parkanlage auf dem Grundstück

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.

So funktioniert der Rundgang:
https://youtu.be/Jq3tkY8jna8

Hier geht es zum 3D-Rundgang:

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Sonstige Angaben

2 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.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Impressionen



Flur_1



Flur_2

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Flur mit KI möbliert



Bad_1

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer mit KI möbliert



Küche_1



Küche_2



Küche mit KI möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Balkon



Balko mit KI möbliert



Flur_3



Bad2_1



Bad2_2



Bad mit KI möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Arbeitszimmer_1



Arbeitszimmer mit Ki möbliert



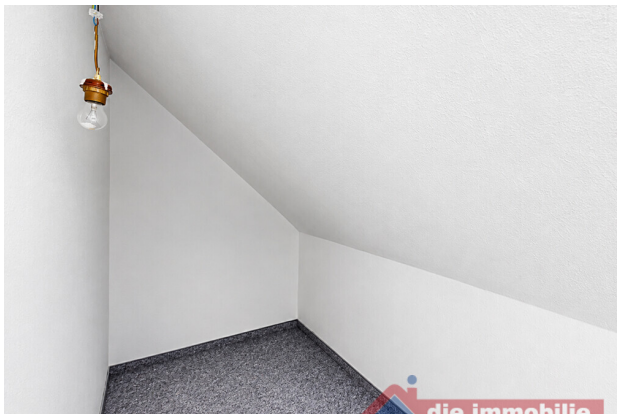
Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer mit KI möbliert



HWR

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Außenansicht_1



Außenansicht_2



Park_1



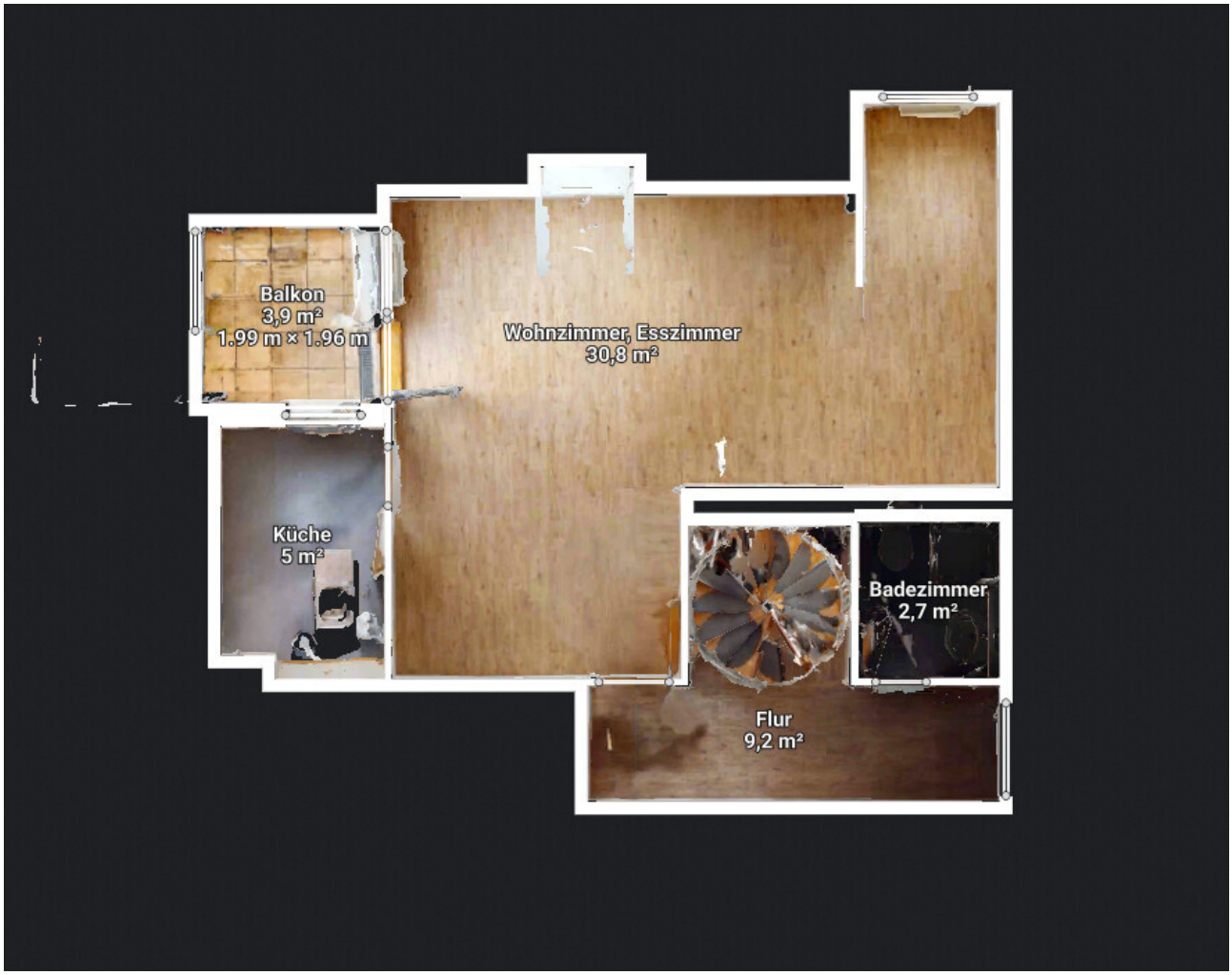
Park_2



Park_3

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss_1

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Grundriss_2

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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.