



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32  
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130  
Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohnraum.eu  
peinert@immobilien-wohnraum.eu

**EXPOSE -NR. WK121    ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **2-RAUM-EIGENTUMSWOHNUNG IN ZENTRALER LAGE**



### **Eckdaten**

**Objektart:**  
Wohnung, DG (Maisonette)

**Objektlage:**  
Magdeburg-Neue Neustadt

**Ortsangaben:**  
39124 Magdeburg  
Moritzstr.

**Zimmer/Räume:** 2

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 59,09

**Hausgeld:** 148 € mtl.  
+ 17 € Zuführung

**Kaufpreis:** 80.000 €

**Courtage:**  
7,14 % inkl. MwSt.

**Energieverbrauchs-  
kennwert:** 82 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Objektbeschreibung**

Die hier angebotene, auf 2 Ebenen aufgeteilte Dachgeschosswohnung mit rund 60 m<sup>2</sup>, befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches Mitte der 90er Jahre errichtet wurde. Zu der gepflegten Maisonetten-Wohnung gelangen Sie über das Treppenhaus oder den Aufzug, der Sie und Ihre Einkäufe problemlos bis nach oben befördert.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



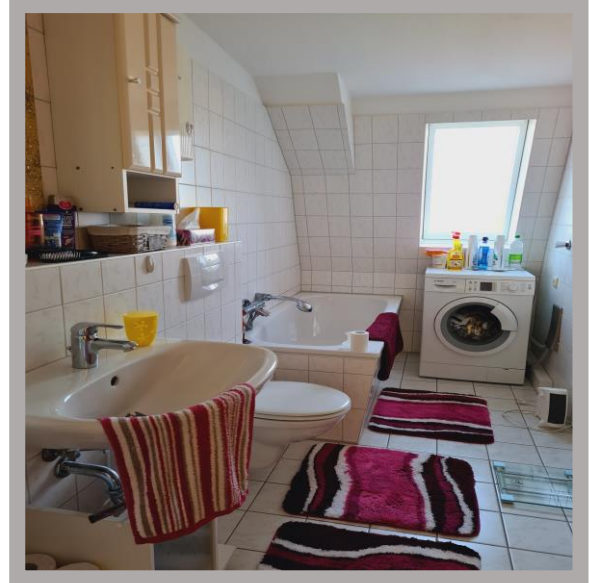
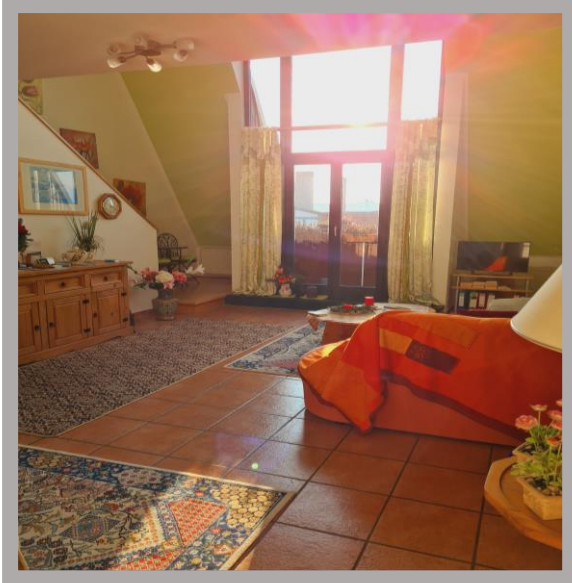
### *Blick in die Küche*



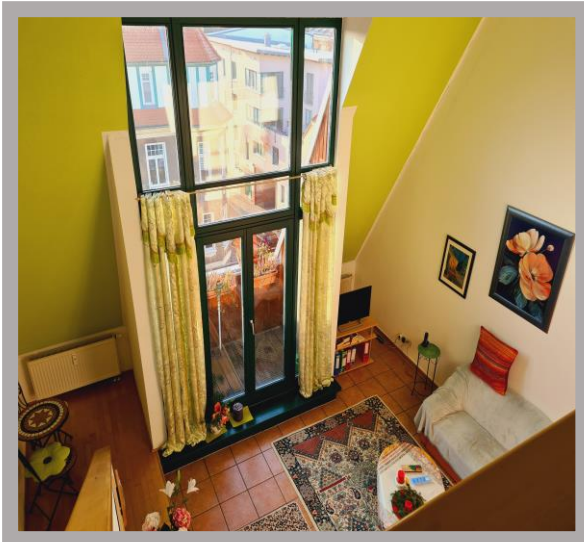
## **Ausstattung**

Die Wohnung selbst verfügt auf der unteren Etage über ein großzügig offen gestaltetes Wohnzimmer mit Fußbodenheizung und einer Einbauküche sowie einem kleinen Hauswirtschaftsraum. Ein innenliegendes Gäste-WC rundet das angenehme Wohnambiente ab. Der nach Süden hin ausgerichtete Balkon, grenzt an das Wohnzimmer an. Die abgebildete Einbauküche, die erst vor 3 Jahren neu eingebaut wurde, ist bereits im Kaufpreis enthalten und mit allen Geräten des täglichen Bedarfs versehen.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in die Galerie. Von hieraus können Sie über den Balkon den weiten Blick genießen. Ein geräumiges Tageslichtbadezimmer mit integrierter Badewanne erwarten den neuen Eigentümer. Neben befindet sich das Schlafzimmer, mit Blick zum Innenhof. Die beiden oberen Velux Fenster wurden erst erneuert.



Kein Exposé kann eine persönliche Besichtigung ersetzen. Gern realisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin.





## Lage

Diese ideal geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in einer vorteilhaften Lage im Magdeburger Stadtteil Neue Neustadt. Der Zoologische Garten, der Neustädter See und die Lübecker Straße, als Einkaufsmeile mit Straßenbahn- anbindung, sind auch zu Fuß schnell erreicht. Für einen Ausflug zum grünen Her- renkrug kann der nahe liegende Herrenkrugsteg über die Elbe genutzt werden. In direkter Nachbarschaft sind auch die Universität und der Wissenschaftshafen. Die hervorragende Nahversorgung und Infrastruktur ermöglichen eine gänzlich unkomplizierte Gestaltung alltäglicher Notwendigkeiten, wie bspw. die des Ein- kaufs oder des Arztbesuches.

