



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

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

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. WK146

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

ZWEIRAUM-EIGENTUMSWOHNUNG MIT KLEINEM INNENHOF



Eckdaten

Objektart:

Wohnung, Hochparterre

Objektlage:

Magdeburg- Cracau

Ortsangaben:

Pechauer Str. 1
39114 Magdeburg

Baujahr: ca. 1911

Zimmer/Räume: 2

Wohnfläche: ca. 80,31 m²

Hausgeld: 227,65 €

Kaufpreis: 75.000 €

Courtage: 5 % inkl. MwSt.
zu zahlen vom Erwerber

**Engieverbrauchskenn-
wert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer Eigentumswohnung bietet eine gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort. Sie befindet sich in einem soliden 4 Parteienhaus und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine überschaubare und gut vermietbare Einheit suchen. Ein Einzug wäre aufgrund des Leerstandes sofort möglich.

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





Ausstattung

Die neu zum Verkauf gelangte Erdgeschosswohnung verfügt über zwei helle und gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Wohnbereich wirkt freundlich und einladend, mit Austritt zum Innenhof, während das Schlafzimmer ausreichend Platz für Ruhe und Erholung bietet. Die großzügige Landhausküche, die bereits im Kaufpreis inkludiert und praktisch geschnitten ist, lässt sich aufgrund der Größe effizient nutzen. Das vor einigen Jahren erst neu sanierte Badezimmer, verfügt über eine geräumige Dusche, einer Badewanne mit passenden Badmöbeln und rundet dieses Angebot ab. Ein Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenso in diesem Raum vor.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der kleine Innenhof, der einen kleinen Mehrwert darstellt. Er bietet zusätzlichen Freiraum und kann im Alltag genutzt werden. Ob als Platz für Pflanzen, eine kleine Sitzgelegenheit oder einfach als geschützter Außenbereich - der Innenhof erhöht die Wohnqualität spürbar. Ein Hauswirtschaftsraum ist ebenso dieser Wohnung zugeordnet sowie ein kleines Gäste-WC.

Die Wohnung befindet sich zusammenfassend in einem gepflegten Zustand und ist Teil einer ordentlichen Eigentümergemeinschaft. Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich solide und nachhaltig, was langfristig zur Werterhaltung beiträgt.

Die Lage zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt gegenüber.



Lage

Die Wohnung befindet sich im Magdeburger Stadtteil Cracau, nur wenige Meter von der Pfeifferischen Stiftung entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Bus und Straßenbahnhaltestellen finden Sie unmittelbar vor dem Wohnhaus. Die Nähe zur Elbe und umliegende Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.



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