



Wohntraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu

peinert@immobilien-wohntraum.eu

**EXPOSÉ -NR. WM152    ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT**

## ...DER NÄCHSTE BITTE...

In der Hellestraße wohnen Sie ruhig und  
direkt am Park mit Balkon zum Innenhof



### Eckdaten

**Objektart:**

Dachgeschoss

**Ortsangaben:**

39112 Magdeburg

Hellestraße 4

**Zimmer/Räume:** 3

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca. 72

**Mietpreis:**

KM 450 € + NK 150 €  
ergibt somit 600 € WM

**Energieverbrauchs-**

**kennwert:** 116 kWh/m<sup>2</sup>.a)

### Objektbeschreibung

Diese geräumige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im Stadtteil Leipziger Straße im Dachgeschoss eines liebevoll sanierten Mehrfamilienhauses, nur unweit des Stadtzentrums entfernt. Die Wohnlage ist sehr beliebt.

Von vielen Räumlichkeiten blicken Sie direkt in den sehr begrünten Innenhof. Der Balkon ist zur Einbahnstraße hin ausgerichtet. Eine Anmietung wäre zum 1.2.2020 gegeben, nach Absprache eventuell auch etwas früher.

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



*Schlaf- oder Kinderzimmer*



*Hausansicht*

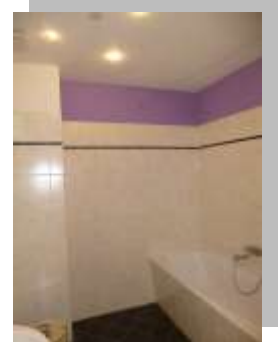
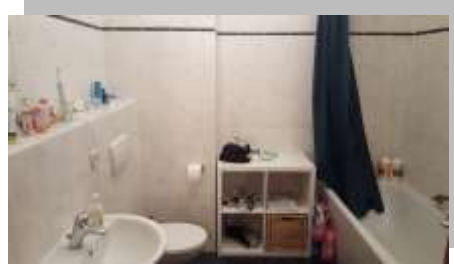


## Ausstattung

In der gesamten Wohnung finden Sie hochwertiges Laminat in Buche-Optik vor. Die Küche und das Badezimmer wurden mit hellen Fliesen versehen. Ihre neue Wohnung ist insgesamt durch die tollen und großen Fensterfronten – zum Teil auch bodentief – sehr hell. Trotz Dachgeschoss sind die Räume ohne Schrägen geschnitten. Sie können also genügend Möbel ohne Einschränkungen stellen. Sollten Sie bereits Elektrogeräte wie Herd, Spülmaschine, Waschmaschine & Co besitzen, könnten die übrigen Küchenmöbel für Sie in der Wohnung verbleiben. Der jetzige Mieter nimmt nur die E-Geräte mit. Des Weiteren gehört zur Wohnung ein Kellerraum.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieser gemütlichen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.





Alles Beispielbilder  
dieser Wohnung

## Lage

Der nach seiner Hauptverkehrsachse benannte Stadtteil Magdeburgs befindet sich südwestlich vom Herzen der Stadt, nur wenige Gehminuten verbinden den Stadtteil mit der Altstadt. Der gut strukturierte und gewachsene Stadtteil überzeugt auch heute noch durch seine angenehme Durchgrünung und dem hohen Anteil an gründerzeitlicher, attraktiv sanierter Bebauung, hier besonders zu benennen sei das unmittelbar anliegende Lennéviertel.

Die hervorragende Nahversorgung und Infrastruktur ermöglichen eine gänzlich unkomplizierte Gestaltung alltäglicher Notwendigkeiten, wie bspw. die des Einkaufs oder des Arztbesuches. Tolle Freizeitmöglichkeiten und der direkt fußläufig erreichbare Stadtpark machen diese Wohngegend sehr beliebt. Alle öffentlichen Verkehrsmittel sind direkt um die Ecke.

