



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

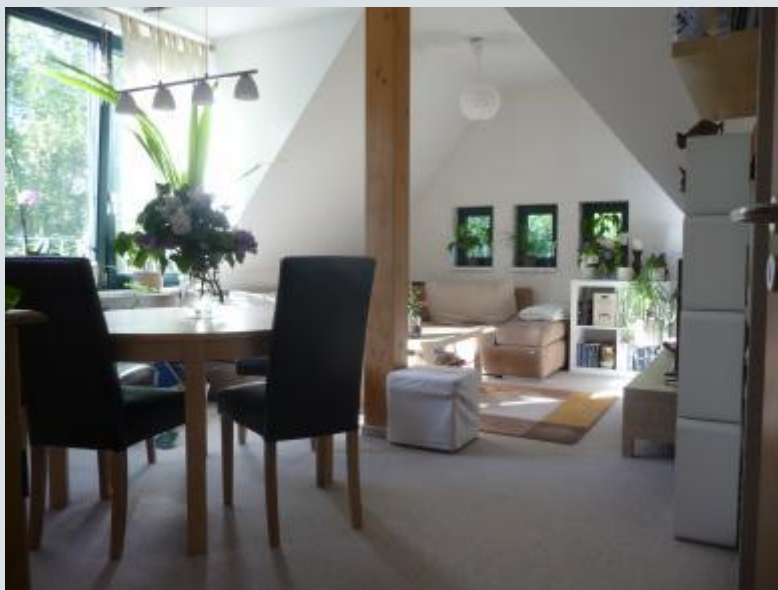
[www.immobilien-wohnraum.eu](http://www.immobilien-wohnraum.eu)

[peinert@immobilien-wohnraum.eu](mailto:peinert@immobilien-wohnraum.eu)

**EXPOSÉ -NR. WM276      ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT**

## **ANSCHAUEN, VERLIEBEN, EINZIEHEN**

### **Hellestraße: Gemütliche 2-Zimmer mit EBK**



#### **Eckdaten**

**Objektart:**

Wohnung, DG

**Objektlage:**

Magdeburg-Leipziger Straße

**Ortsangaben:**

39112 Magdeburg

Hellestraße 2

**Zimmer/Räume: 2**

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca. 71 m<sup>2</sup>

**Mietpreis:**

KM 420 € + NK 140 €  
ergibt somit 560 € WM

**Energieverbrauchs-  
kennwert:**

116 kWh/ (m<sup>2</sup>.a)

### **Objektbeschreibung**

Von Ihrem zukünftigem Wohnzimmer sowie der Küche mit Fenster, blicken Sie direkt in die begrünte Parkanlage, die bei schönem Wetter zu kleinen Spaziergängen einlädt. Diese sehr gemütliche und charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Leipziger Straße, nur unweit des Stadtzentrums. Öffentliche Verkehrsmittel sind direkt um die Ecke und auch die Zufahrt zur Schnellstraße in unmittelbarer Nähe.

In diese Wohnung mit dem besonderen Etwas können Sie ab 1.9.2019 einziehen.

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



*Schlafzimmer*



*Einbauküche*



## Ausstattung

Alle Zimmer sind von dem sehr geräumigen und einladenden Flur aus begehbar. In allen Zimmern wurde Laminat verlegt. In der Küche und dem innenliegenden Badezimmer mit Dusche finden Sie Fliesen vor. Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindet sich ein Erker zur Parkseite. Die abgebildete Einbauküche mit den nötigen Elektrogeräten ist bereits im Mietpreis enthalten. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Abstellraum sowie einem separaten Keller.

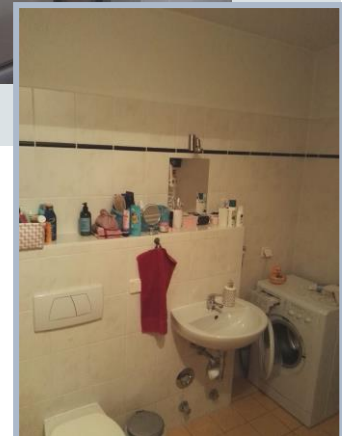
Diese Wohnung hat einen besonderen Charme, auf Bildern oft nicht so wahrzunehmen, überzeugen Sie sich gerne bei einer Besichtigung und Sie werden sich in diese Wohnung verlieben.



*Lichtdurchflutetes Wohnzimmer*



*Badezimmer mit Dusche*



## 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.