



**Wohnraum Immobilien**  
Hegelstraße 32  
  
39104 Magdeburg

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

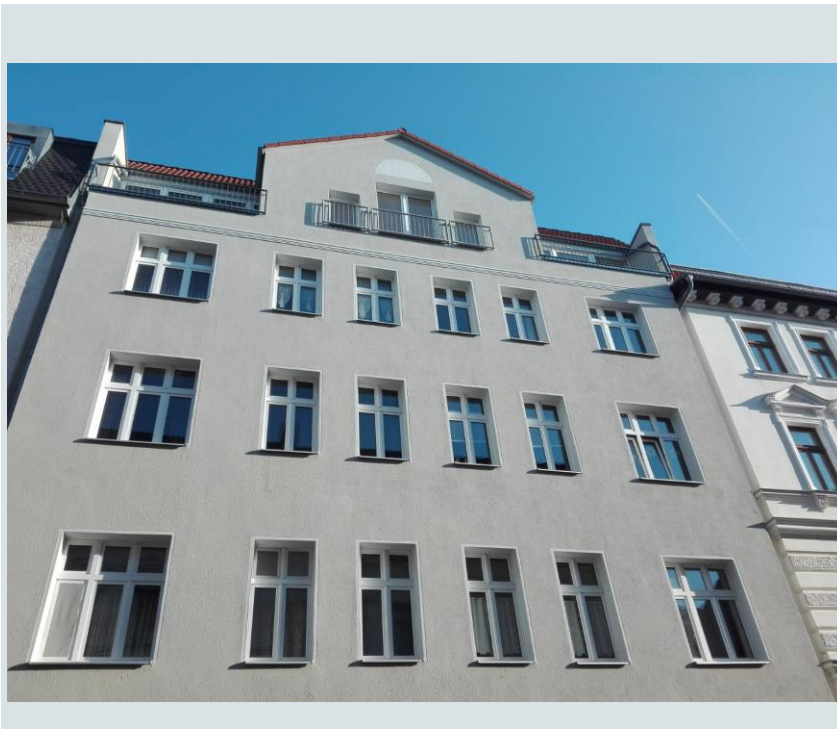
www.immobilien-wohnraum.eu  
peinert@immobilien-wohnraum.eu

**EXPOSE -NR. WM535**

**ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT**

## **\*\*\*WOHNEN AUF DEM WERDER\*\*\***

### **Neue Böden, große Fensterfronten, 2 Balkone**



#### **Eckdaten**

**Objektart:**

Wohnung, DG

**Lage:**

Magdeburg-Werder

**Zimmer/Räume: 3**

**Ortsangaben:**

Weidenstraße 9  
39114 Magdeburg

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 91,9

**Mietpreis:**

KM 600 € + NK 190 €  
ergibt somit WM 790 €

**Energieverbrauchs-**  
**kennwert:** in Bearbeitung

### **Objektbeschreibung**

Diese großzügige und durch die traumhaften Fensterfronten sehr helle Dachgeschosswohnung sucht zu sofort neue Mieter. Durch die praktische Gestaltung der 3-Zimmer-Wohnung sind keine Schrägen vorhanden und Sie können sehr gut in allen Räumen auch Ihre hohen Möbel stellen. Ein Highlight sind sicher die zwei Balkone vor den individuell nutzbaren Zimmern. Der Zugang zu beiden Balkonen ist vom Wohnzimmer aus gegeben. Das Wohnhaus hat einen sehr gepflegten und begrünten Innenhof mit der Möglichkeit Fahrräder sicher abzustellen. Die Dachgeschossebene haben Sie aufgrund der großzügig geschnittenen Wohnung mit rund 90 m<sup>2</sup> für sich alleine.

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



Wohnzimmer



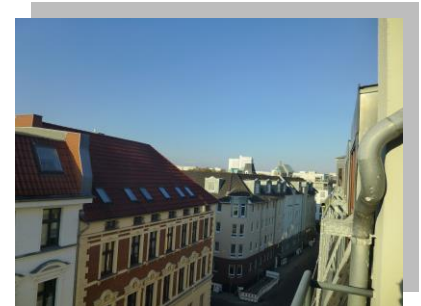
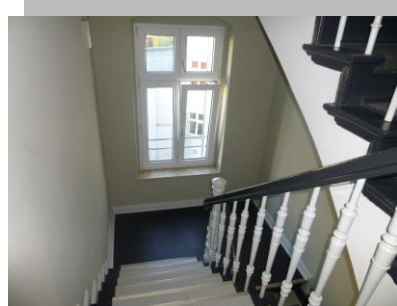
Alle Fenster mit großen Fensterfronten



## Ausstattung

In allen Wohnräumen wird, wie auf den Bildern erkennbar, neuer, schicker Laminatboden verlegt. Hier wurde Wert auf moderne, helle und zeitlose Optik gelegt. Die Arbeiten sind Ende Oktober abgeschlossen. Sie wohnen somit in einer frisch renovierten Wohnung. Das Badezimmer ist weiß gefliest und bietet viel Platz für gemütliche Gestaltung.

Dieses ist mit einer Badewanne ausgestattet. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Ganz praktisch ist, dass der Trockenboden sich genau gegenüber der Wohnungseingangstür befindet. Hier können Sie wunderbar Ihre Wäsche trocknen ohne eine Treppe zu benutzen. Das ist sehr bequem und spart Zeit. Weiterhin ist ein kleiner Abstellraum vorhanden. Ein individuellnutzbares Schlaf- oder Kinderzimmer ist vom Wohnzimmer aus zu betreten, das zweite, etwas größere ist vom Flur aus begehbar.



*Tageslichtbad mit Badewanne*



*Küche*



## Lage

Der Werder ist ein ruhiger, naturnaher und grüner Stadtteil nahe des Stadtzentrums.

Zwischen Stromelbe und Alter Elbe bildet der Werder eine Insel mitten in der Stadt. Über Zollbrücke und Strombrücke erreichen Sie in wenigen Minuten das Stadtzentrum. Der Rot-ehornpark ist fußläufig zu erreichen. Der Werder ist eines der beliebtesten Wohnviertel.



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