



Wohnraum Immobilien
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohnraum.eu

peinert@immobilien-wohnraum.eu

EXPOSÉ -NR. WM559 ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT

TOLLE LAGE – BALKON – NEUE BÖDEN **Hellestraße: Gemütliche 2-Zimmer mit EBK**



Eckdaten

Objektart:

Wohnung, 2.OG

Objektlage:

Magdeburg-Leipziger Straße

Ortsangaben:

39112 Magdeburg
Hellestraße 2a

Zimmer/Räume: 2

Wohnfläche in m²:

ca. 60,75 m²

Mietpreis:

KM 413,10 € + NK 166 €
ergibt somit 579,10 € WM

Energieverbrauchs-

kennwert: 116 kWh/ (m².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 Mehrfamilienhauses 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 können Sie ab 1.1.2020 einziehen. Vorher wird die Wohnung noch frisch gestrichen und der in die Jahre gekommene Teppichboden wird gegen einen schicken neuen und modernen Boden ausgetauscht.

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



Wohnzimmer. Beispielbild einer gleich geschnittenen Leerwohnung.



Einbauküche mit Essbereich und großen Fensterfronten. Beispielbild Leerwohnung



Ausstattung

Wenn Sie die Wohnung betreten, kommen Sie vom Flur aus in das Badezimmer und ebenfalls in eine geräumige offene Küche mit Essbereich. Von überall blicken Sie durch die Fenster in den begrünten Innenhof. Die abgebildete Einbauküche mit den nötigen Elektrogeräten ist bereits im Mietpreis enthalten. Von dem Essbereich kommen Sie weiter in das Wohnzimmer und von dort aus in das Schlafzimmer. Dem Grundriss können Sie die Raumaufteilung entnehmen. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne. Hier können Sie auch Ihre Waschmaschine anschließen. Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, deswegen sind nicht alle Räume abgebildet, nur ein Bild vom Wohnzimmer noch mit Teppichboden:

Highlight ist sicher der Balkon, der vom Wohnzimmer aus begehbar ist und Ihnen einen tollen Ausblick ins Grüne bietet. Die komplette Wohnung ist zum Innenhof und zum Park hin ausgerichtet, somit ruhig gelegen.



Hausansicht



Badezimmer. Beispielbild Leerwohnung



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.