



Wohntraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

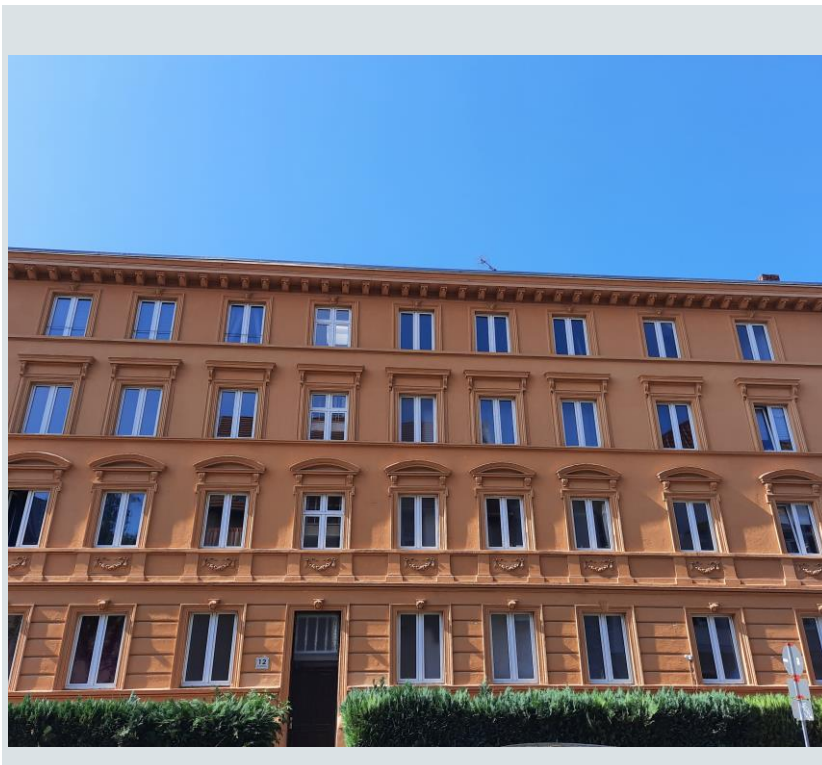
Fax: 0391 / 40 22 - 129

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

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

**EXPOSE -NR. WM621    ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **WOHNEN IM STILVOLLEN ALTBAU**



### **Eckdaten**

**Objektart:**

Wohnung, 2. OG

**Objektlage:**

Magdeburg-Stadtfeld

**Ortsangaben:**

39108 Magdeburg  
Annastraße 12

**Zimmer/Räume: 2**

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca.42,56 m<sup>2</sup>

**Mietpreis:**

KM 270 € + NK 50 €  
ergibt somit WM 320 €

**Energieverbrauchs-**

**Kennwert: 118 kWh/ (m<sup>2</sup>.a)**

### **Objektbeschreibung**

Das repräsentative Wohnhaus befindet sich in einem sehr beliebten Stadtteil Magdeburgs – in Stadtfeld. Hier wohnen Sie sehr zentral und haben alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, in unmittelbarer Nähe. Das Objekt teilt sich in ein Vorder- und Hinterhaus auf. Ihre neue Wohnung befindet sich im Seitenhaus, im 2. Obergeschoss. Sie können sich in dieser charmanten Wohnung ab sofort wohlfühlen.

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



*Blick in die Küche*



*Wohnzimmer*



## Ausstattung

Schon beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss werden Sie die Helligkeit lieben. Als Fußbodenbeläge finden Sie Laminat und Fliesen vor. Das Badezimmer ist mit einem Fenster versehen, was Ihnen ausreichend Tageslicht spendet. Eine Eckbadewanne lädt zum planschen ein. Die Nebenkosten sind so gering angesetzt, weil die Heizkörper und Warmwasseraufbereitung über Strom erfolgen. Die Kosten nach jeweiligem Verbrauch kommen noch auf die 50 € Nebenkosten hinzu.

*Badezimmer mit Wanne*



*Schlafzimmer*



## Lage

Das Objekt befindet sich mitten im Herzen von Magdeburg - Stadtfeld Ost. Der Stadtteil ist vor allem sehr beliebt aufgrund der zentralen Lage. Durch die sehr gute Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe, Schulen, und Sportvereine zu Fuß schnell zu erreichen. Das Stadtzentrum sowie der Hauptbahnhof sind in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Von West nach Ost durchfließt die Schrote, größtenteils als offenes Gewässer, den Stadtteil.