



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. WM623**

**ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **ATTRAKTIVE DACHGESCHOSS-WOHNUNG IM BELIEBTESTEN STADTFELD**



### **Eckdaten**

**Objektart:**

Wohnung, DG

**Objektlage:**

Magdeburg-Stadtfeld

**Ortsangaben:**

39108 Magdeburg  
Annastraße 12

**Zimmer/Räume: 3**

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca.64,90 m<sup>2</sup>

**Mietpreis:**

KM 450 € + NK 200 €  
ergibt somit WM 650 €

**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 Vorderhaus, im Dachgeschoss. Sie können sich in dieser charmanten renovierten 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 Dachgeschoss, werden Sie die Großzügigkeit, verbunden mit sehr viel Helligkeit lieben. Als Fußbodenbeläge finden Sie Laminat in Nussbaum-Optik vor. Das Badezimmer ist mit einem Fenster versehen, was Ihnen ausreichend Tageslicht spendet. Neben der geräumigen Badewanne runden Holzbalken das nette Ambiente ab.

Trotz des Dachgeschosses finden Sie hier keine Schrägen vor und haben genügend Stellfläche für Ihre Möbel.

Parkflächen finden Sie in der Anliegerstraße vor dem Wohnhaus.

*Kinderzimmer*



*Badezimmer mit Wanne*



## 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.