



**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. WM703**

**ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON**

**Parkett, Stiltüren, moderne Böden, helles Bad**



### **Eckdaten**

**Objektart:**

Wohnung, 2.OG li

**Objektlage:**

Magdeburg-Stadtfeld

**Ortsangaben:**

39108 Magdeburg  
Friesenstraße 53

**Zimmer/Räume: 3**

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**

ca. 79 m<sup>2</sup>

**Mietpreis:**

KM 553 € + 160 € NK  
ergibt somit 713 € WM

**Energieverbrauchs-**

**kennwert: 181,0 kWh/m<sup>2</sup>a)**

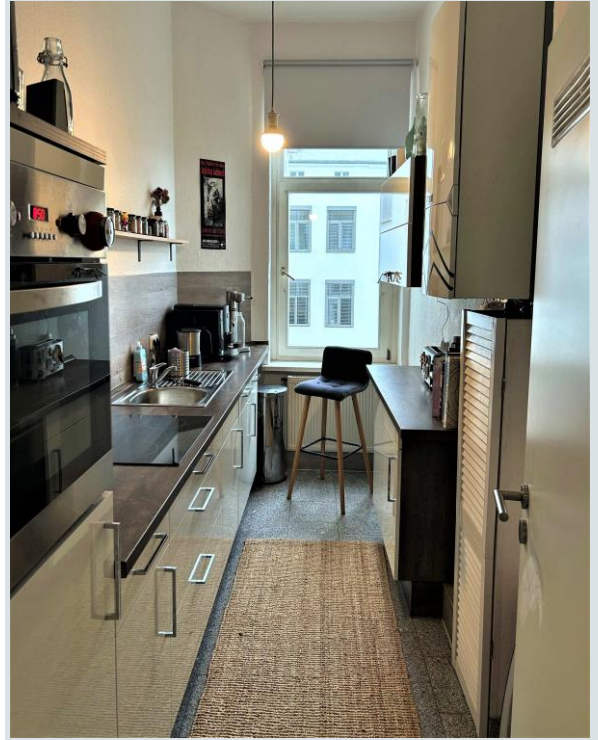
### **Objektbeschreibung**

Dieses repräsentative Mehrfamilienhaus liegt in einem der beliebtesten Stadtteile Magdeburgs, in Stadtfeld. Der gesamte Wohnkomplex besteht aus einem Vorderhaus mit geschlossenem Innenhof und befindet sich in einem sanierten und gepflegten Zustand.

Ihre neue Wohnung befindet sich im 2. OG und sucht zum 01.11.2023 neue und solvente Mieter.

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





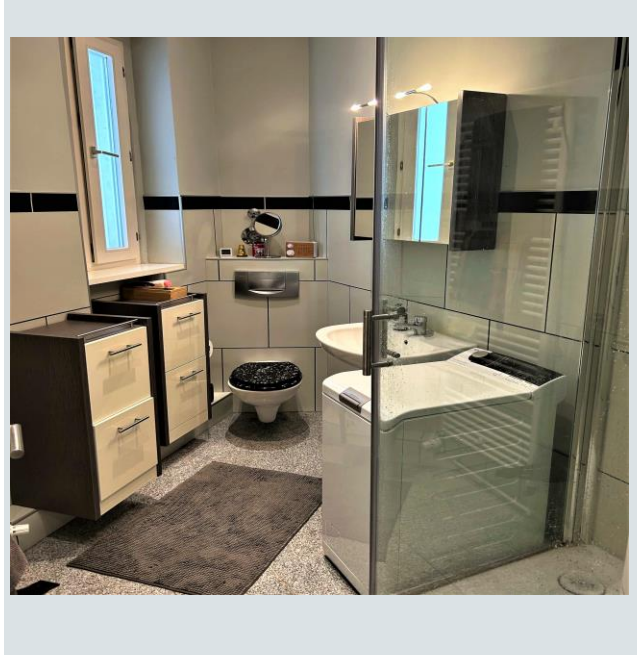
## Ausstattung

In Ihrer neuen, lichtdurchfluteten Mietwohnung wurde im Zuge der Sanierung das gesamte Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche, einem beheizbaren Handtuchhalter und hellen ansprechenden, modernen Boden- u. Wandfliesen erneuert. Weiterhin wurde die Decke mit Deckenspots versehen.

In den Wohn- und Schlafräumen befinden sich Parkettböden. In allen anderen Räumen finden Sie Designer-Vinyl vor. Die Stiltüren wurden liebevoll aufgearbeitet und neu gestrichen und sorgen somit für ein offenes und angenehmes Wohnambiente.

Die vorhandene fast neue Einbauküche sowie weiteres Mobiliar kann gerne in Absprache mit den jetzigen Mietern gegen Abstand übernommen werden.

Ein separater Kellerraum ist dieser Wohnung zugeordnet. Pkw-Stellflächen finden Sie unmittelbar vor dem Wohnhaus.



## Lage

Die Friesenstraße befindet sich im Stadtteil Stadtfeld in der Nähe des Verkehrsknotens Damaskkeplatz. Diverse Straßenbahnlinien verkehren in unmittelbarer Nähe. Durch die Anbindung an die Nord-Süd-Stadtautobahn (B71) sind die Autobahnen A2 und A14 sowie die B1 nur wenige Kilometer entfernt.

Die Innenstadt und viele Grünanlagen erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, kleine Gaststätten und Ärzte sind in diesem Wohngebiet ausreichend angesiedelt.



