



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. WK134    ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

# „EIN KATZENSPRUNG BIS ZUR UNIVERSITÄT“



## Eckdaten

**Objektart:**

Wohnung, 2. OG

**Objektlage:**

Magdeburg-Alte Neustadt

**Ortsangaben:**

39106 Magdeburg  
Johannes-Kirsch-Str.

**Zimmer/Räume:** 2

**Wohnfläche:** ca. 55,5 m<sup>2</sup>

**Hausgeld:** 269,- €

**Kaufpreis:** 79.000 €

**Courtage:** 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt, zu zahlen vom Erwerber

**Energieverbrauchskennwert:** 103 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Objektbeschreibung

Hier präsentiert sich eine freundliche und helle 2 Zimmer-Eigentumswohnung, in der 2. Etage eines Mehrfamilienhauses, mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage, unweit vom Stadtzentrum. Es besteht aus einem Vorderhaus mit geschlossenem und begrüntem Innenhof. Hier leben Sie ruhig und idyllisch, ideal um vom stressigen Berufsalltag abzuschalten.

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



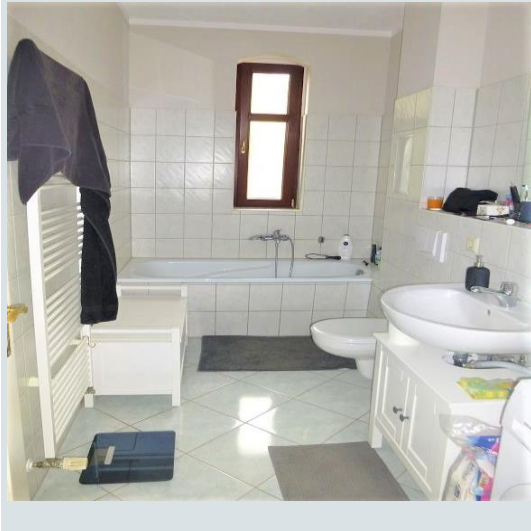


## Ausstattung

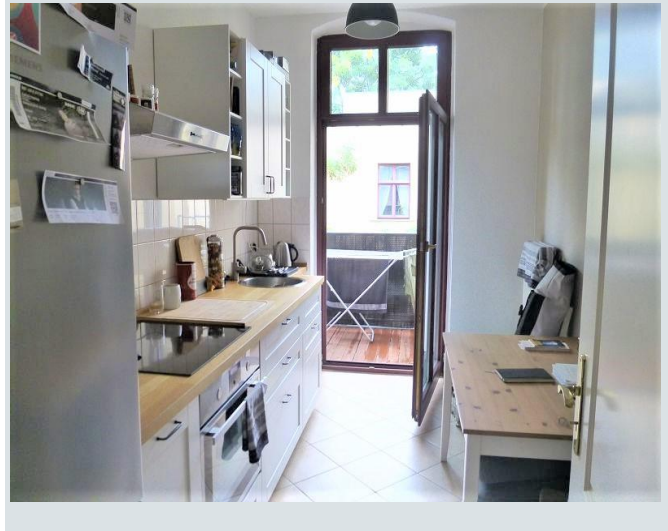
Die ca. 55,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilen sich auf 2 Zimmer, einer geräumigen Essküche sowie einem hell gefliesten Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet wurde. In allen Räumen, außer der Küche und dem Badezimmer, ist Laminat in Bucheoptik verlegt. Von der Küche aus, haben Sie direkten Zugang zum sonnigen Balkon, mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Der gut durchdachte Schnitt dieser Wohnung spricht für sich. Die vermietungsstabile und nahe Lage, mit der Nähe zum Stadtzentrum, mit guter Infrastruktur und das ansprechende Gebäude, macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer, als auch für Investoren gleichermaßen attraktiv und dient somit als langfristigen Wertgarant. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 333,- € an Kaltmiete. Die Wohnung verfügt über eine Gaszentralheizung. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohneinheit. Öffentliche Parkmöglichkeiten finden sie unmittelbar vor dem Gebäude.

*Badezimmer*



*Küche*



## Lage

Die Alte Neustadt grenzt südlich an die Altstadt und östlich an die Elbe mit dem Wissenschaftshafen. Der Stadtteil bietet mit seinem Park - dem Nordpark - ein sehr schönes Wohnumfeld und ist der kinderfreundlichste Stadtteil mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätzen. Mit seiner Nähe zum Geschwister-Scholl-Park und zur Innenstadt ist es ein Wohnort der kurzen Wege. Neben der Otto-von-Guericke Universität sind das Max-Planck-Institut und Fraunhofer Institut fußläufig zu erreichen. Gleichwohl kann der Großteil des kulturellen Angebots in der benachbarten Altstadt mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, dem Kneipenviertel am Hasselbachplatz, den Denkmälern und Kirchen innerhalb weniger Minuten erkundet werden.

Auch wichtige Orte des alltäglichen Lebens wie Arztpraxen, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Mehrere Linien des Nahverkehrs verlaufen durch die Alte Neustadt. Der Neustädter Bahnhof bietet Anschluss an den Fernverkehr.