

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

### Erstbezug nach Sanierung 3-Zi. mit EBK in Elbnähe



Objekt-Nr. OM-295240

### Wohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Klosterbergstraße 22  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1890	Mietsicherheit	1.280 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,67 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Magdeburger Wohnung. Sie befindet sich in einem top sanierten Altbau mit Geschichte im Herzen des historischen Stadtteils Buckau. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die nach einer liebevollen Sanierung nun in neuem Glanz erstrahlt.

Die Wohnung beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer exklusiven Ausstattung. Der neue Boden und die frisch gestrichenen Wände verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre. Die Küche wurde mit einer modernen weißen Einbauküche und Marmoroptik inklusive Backofen, Herd und Dunstabzugshaube ausgestattet, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Es gibt einen Anschluss für eine Spül- sowie Waschmaschine. Auch das Badezimmer erstrahlt in neuem Glanz mit modernen Feinsteinfliesen mit schmalen Fugen, einer Badewanne, einem Handtuchheizkörper und einem eleganten Spiegel mit integrierter Beleuchtung über dem Waschbecken. Der offene Wohn- und Esszimmerbereich bildet mit seinen großzügigen Fensterfronten, welche den Raum mit natürlichem Licht durchflutet, das Herzstück der Wohnung. Abgerundet wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer bzw. Büro. Beide Räume sind sehr gut geschnitten und haben eine optimale Größe.

Zusätzlich zu der charmanten Wohnung gehört ein großer Keller für zusätzlichen Stauraum. Das Treppenhaus des Hauses ist vor ca. einem Jahr renoviert worden und sehr gepflegt. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen ausreichend in direkter Umgebung zur Verfügung.

Das Haus liegt in einem U-Komplex mit gemeinschaftlichem Hinterhof, wo man auch sein Fahrrad abstellen kann. Die Wohnung liegt im vorderen Haus mit Blick auf die wunderschönen Häuser der Straße.

## Ausstattung

- \* Hochwertiger Boden
- \* Hochwertige Einbauküche mit Herd, Backofen und Dunstabzugshaube
- \* Bad mit Badewanne, Handtuchheizkörper, Spiegel mit integrierter Beleuchtung und sehr hochwertigen Feinsteinfliesen
- \* Großzügige Fensterfronten für viel Tageslicht
- \* Geräumiger Keller

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Diese Wohnung wurde professionell gestaltet, um potenziellen Mietern eine inspirierende Wohnatmosphäre zu bieten. Die Vermietung findet ohne Möbel statt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesen einladenden Räumen begeistern.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer einladenden Straße, umgeben von wunderschönen Altbau-Häusern. Diese ruhige Lage bietet nicht nur eine entspannte Atmosphäre, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum von Magdeburg.

Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen und Universitäten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zur Elbe ermöglicht zudem vielfältige

Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge entlang des Flusses, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten in den angrenzenden Grünflächen. Ein ausgezeichnetes gastronomisches Angebot sowie eine umfassende medizinische Versorgung runden das Bild dieses lebenswerten Stadtteils ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer oder Büro

# Exposé - Galerie



Flur



Straße

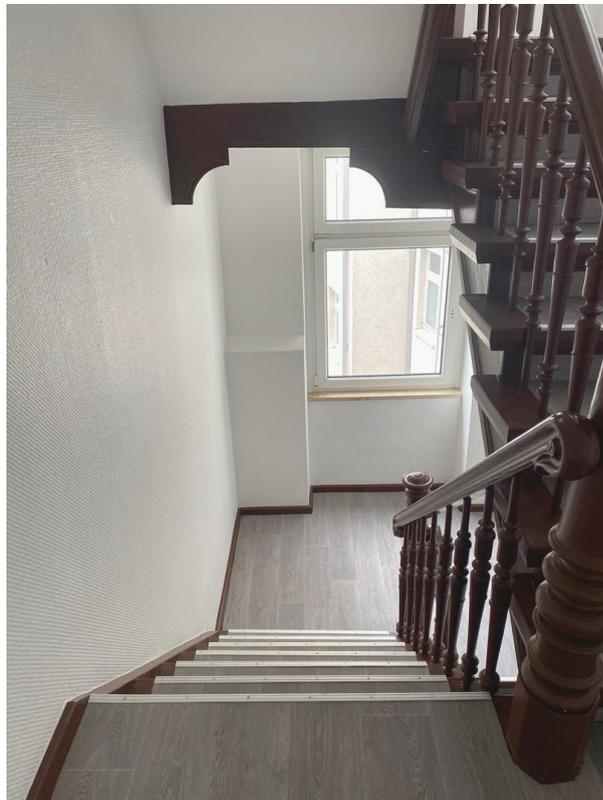


Außenfassade

# Exposé - Galerie



Innenhof



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

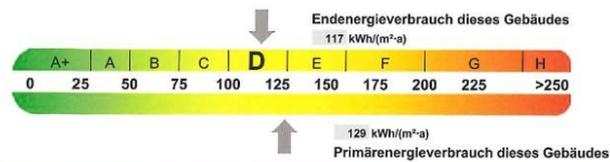
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes <sup>2</sup> Registriernummer <sup>3</sup> ST-2019-002652944  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



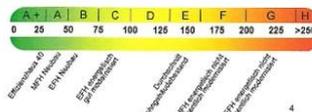
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

117 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2014	30.09.2015	Erdgas H	1,1	104701	36530	68171	1,16
01.10.2015	30.09.2016	Erdgas H	1,1	111521	36155	75366	1,23
01.10.2016	30.09.2017	Erdgas H	1,1	127265	32414	94851	1,09

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

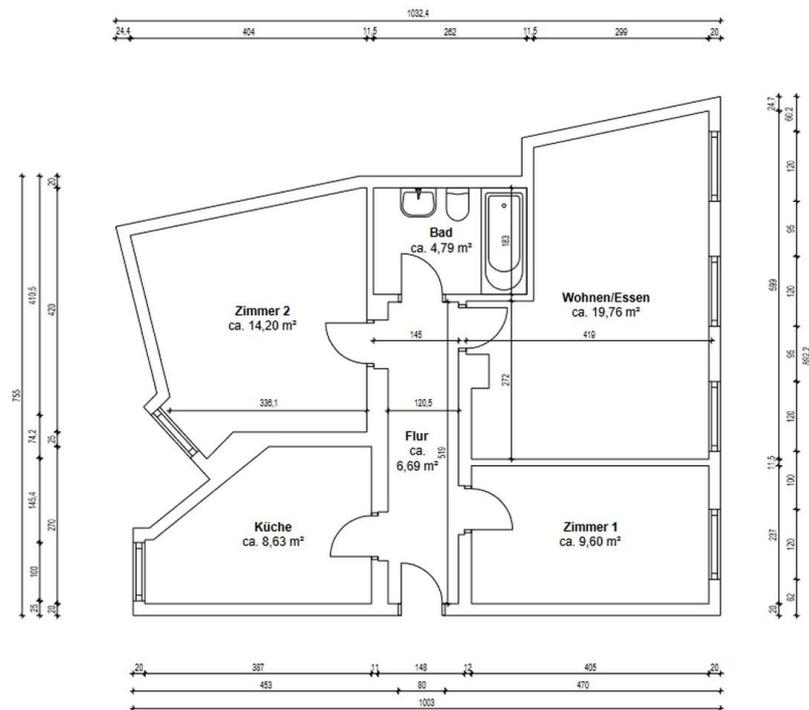
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss