

**NET  
MAKLER**

## Über den Dächern der Stadt

Objekt: BW-1053-25 • 39112 Magdeburg / Sudenburg  
485,00 €



## Daten im Überblick

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| ImmoNr              | BW-1053-25                    |
| Objektart           | Wohnung                       |
| Objekttyp           | Dachgeschoss                  |
| Nutzungsart         | Wohnen                        |
| Vermarktungsart     | Miete                         |
| Straße              |                               |
| Hausnummer          |                               |
| PLZ                 | 39112                         |
| Ort                 | Magdeburg / Sudenburg         |
| Etage               | 3.OG                          |
| Wohnfläche          | ca. 75 m <sup>2</sup>         |
| Nutzfläche          | ca. 6 m <sup>2</sup>          |
| Anzahl Zimmer       | 3                             |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                             |
| Anzahl Badezimmer   | 1                             |
| Befuerung           | Gas                           |
| Heizungsart         | Zentralheizung                |
| Etagenzahl          | 4                             |
| Fahrstuhl           | Kein Fahrstuhl                |
| Kabel Sat TV        | Ja                            |
| Stellplätze         | 1 Freiplatz à 30,00 € (Miete) |
| Balkon              | Ja                            |
| Fenster             | Kunststoff/Isolierglas        |
| Baujahr             | 1900                          |
| Zustand             | Vollständig renoviert         |
| Energieausweis      | es besteht keine Pflicht!     |
| Nebenkosten         | 245,00 €                      |
| Warmmiete           | 760,00 €                      |
| Kaution             | 1.455,00 €                    |
| Kaltmiete           | 485,00 €                      |



Heizkosten

110,00 €

---



## Beschreibung

Diese gut aufgeteilte 3 Zimmerwohnung im 3.OG des Vorderhauses bietet viel Platz in zentraler Lage. Die Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet, die Küche und das Bad und der Flur sind gefliest.

Das Badezimmer bietet eine Badewanne, Waschbecken und ein WC. Zudem befindet sich hier auch ein Waschmaschinenanschluss. Die Küche ist ausreichend groß und man gelangt auch von hier auf die großzügige Terrasse, welcher in den Innenhof ausgerichtet ist.

Die Terrasse ist ein echtes Highlight. Hier wird der Bodenbelag noch überarbeitet/ getauscht. Sie ist uneinsehbar (wenn Sichtschutz angebracht würde) und ideal zum ungestörten Sonnenbaden.

Ein PKW-Stellplatz kann angemietet werden.

## Lage

Herzlich Willkommen im schönen Stadtteil Sudenburg dem ältesten Stadtteil von Magdeburg wo sich ca.18.000 Einwohner/innen befinden.

Der Stadtteil Sudenburg ist wegen seiner abwechslungsreichen Architektur aus der Gründerzeit und historischen Fabrikanlagen und seiner attraktiven Lage sehr beliebt. Die bekannte Halberstädter Straße durchzieht das Wohngebiet von der Altstadt bis zur Grenze nach Ottersleben und lockt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars, Restaurants und Parkanlagen die Sie zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen können. Aber auch Ärzthäusern, Schulen und Kitas sind in der nahen Umgebung leicht zu erreichen.

Kulturell bietet Sudenburg auch einiges an, wie z.B. in der Feuerwache am Ambrosius Platz, dort finden fast täglich Veranstaltungen, Konzerte, Lesungen oder Workshops statt, sodass Sudenburg vor allem bei jungen Bewohner/innen beliebt ist. Auch ältere Personen und junge Familien schätzen die Stadt Sudenburg, wegen ihrer Vielfältigkeit und dem freudigen Stadtleben.

Die Stadt bietet zu dem Stadtleben gleichzeitig auch Ruhe und Natur, also wer es in seiner Freizeit ruhiger mag, geht in den Parkanlagen des Wohngebiets spazieren, wie z.B. im Schneidersgarten. Ein beliebter Platz zum Ausspannen sind außerdem die Klein- und Schrebergärten. Auch Sportfans kommen in Sudenburg auf ihre Kosten, Neben mehreren Fitnessstudios befinden sich hier ein Fußballstadion sowie eine Sporthalle mit einem großen Angebot an Sportarten.

Lassen Sie sich von dem attraktiven kleinen Stadtteil Sudenburg und der Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung Beschreibung

- Fliesenboden in der Küche, Bad und Flur
- Alle Wohnräume mit Laminat
- Bad mit Wanne und Dusche
- helle, geräumige Zimmer
- gepflegte Wohnung und ruhig zum Innenhof
- Große Dachterrasse zum Innenhof
- PKW-Stellplatz verfügbar

## Impressionen



Heide-27-06232025\_122829



Heide-27-06232025\_122937

# NET MAKLER

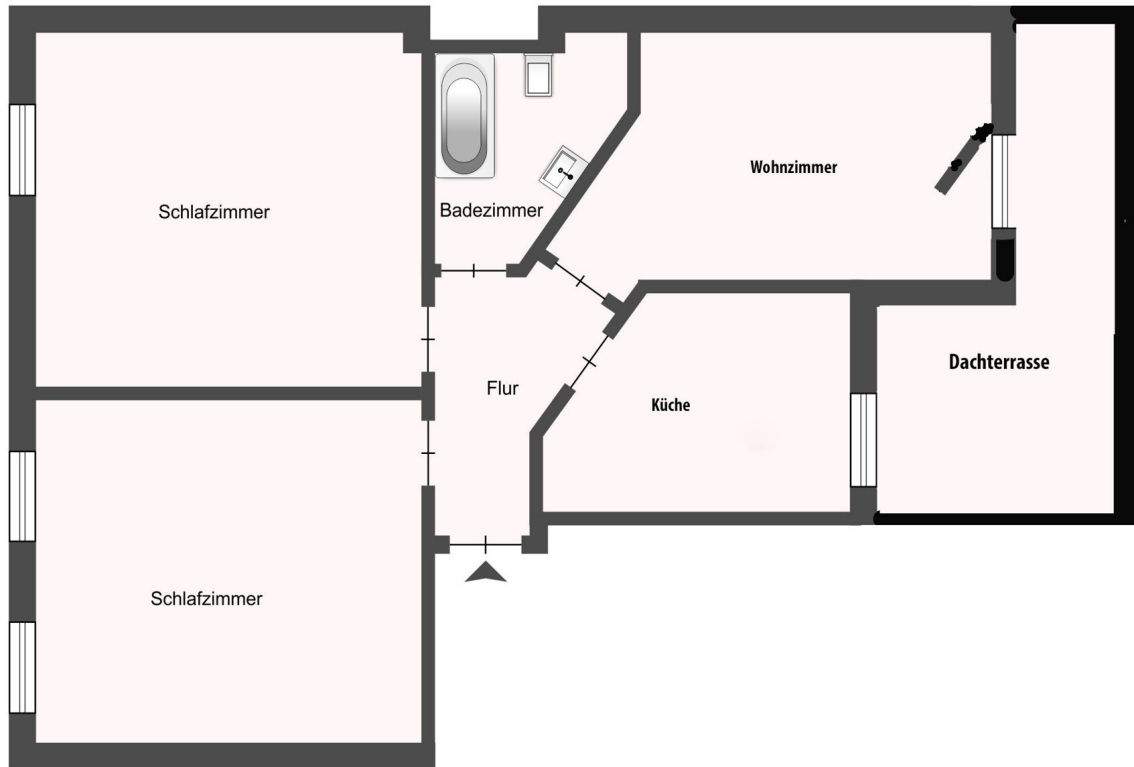


Heide-27-06232025\_123135



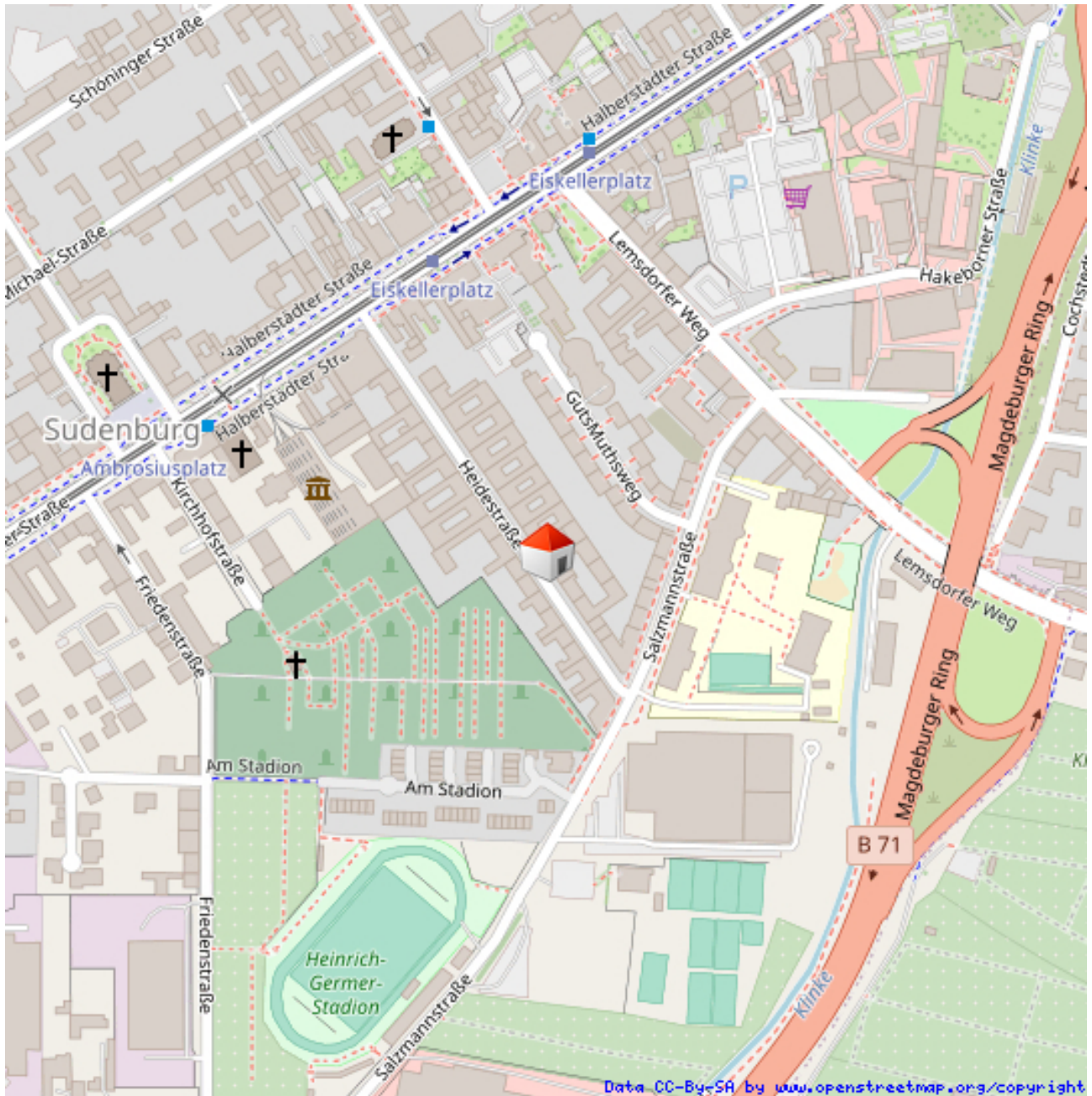
Heide-27-Bedroom

## Grundriss



Grundriss VH\_DG\_links

## Lageplan



Lageplan\_H27



## Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Kuypers

Gluckstraße 57  
22081 Hamburg

Telefon: +49 40 882 153 717

E-Mail: [anfragen@bausteinwohnen.com](mailto:anfragen@bausteinwohnen.com)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Baustein Wohnen GmbH & Co. KG • Gluckstraße 57 • 22081 Hamburg  
Tel.: +49 40 882 153 717 • Mobil: +49 178 205 88 88 • Fax:  
[info@bausteinwohnen.com](mailto:info@bausteinwohnen.com) •