

# Wohnen zwischen Elbe und Hasselbachplatz

Objekt: MD-Kepler14-WE3-2RW • Keplerstraße 14 • 39104 Magdeburg  
522,68 €



## Daten

### Geografische-Angaben

|             |              |
|-------------|--------------|
| Straße      | Keplerstraße |
| Hausnummer  | 14           |
| PLZ         | 39104        |
| Ort         | Magdeburg    |
| Etage       | 2. OG        |
| Wohnungsnr. | 3            |

### Kategorie

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Objektart       | Wohnung       |
| Objekttyp       | Etagenwohnung |
| Nutzungsart     | Wohnen        |
| Vermarktungsart | Miete         |

### Preise

|                |            |
|----------------|------------|
| Provisionsfrei | Ja         |
| Warmmiete      | 691,48 €   |
| Nebenkosten    | 98,87 €    |
| Kaltmiete      | 522,68 €   |
| Kaution        | 1.045,36 € |
| Heizkosten     | 69,93 €    |

### Flächen

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | ca. 73 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 2                     |
| Anzahl Schlafzimmer | 1                     |
| Anzahl Badezimmer   | 1                     |

### Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Befeuerung  | Fernwärme      |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl  | 4              |
| Fahrstuhl   | Kein Fahrstuhl |
| Balkon      | Ja             |

### Zustand

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Baujahr                    | 1960                      |
| Zustand                    | Gepflegt                  |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis         |
| Endenergieverbrauch        | 87 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 27.02.2030                |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1960                      |
| wesentlicher Energieträger | Fernwärme                 |

### Infrastruktur

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Dist. Kindergarten (km) | 0,12 km |
| Dist. Grundschule (km)  | 0,31 km |
| Dist. Gymnasium (km)    | 0,11 km |
| Dist. Autobahn (km)     | 6,46 km |
| Dist. Zentrum (km)      | 0,4 km  |

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Keplerstraße, Magdeburg! Diese gepflegte Etagenwohnung zur Miete besticht durch ihren modernen Charme, der sich mit einem Hauch von Geschichte paart. Ursprünglich im Jahr 1960 erbaut, wurde das Gebäude 2003 umfassend saniert und modernisiert. Die Wohnung beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer.

Das Objekt ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet, und die Mieter haben Zugang zu einem großen, gemeinschaftlich genutzten Innenhof, der ausreichend Platz zum Verweilen und Entspannen bietet. Die Etagenwohnung befindet sich in einem der drei Mehrfamilienhäuser der Keplerstraße, die allesamt in geschlossener Bauweise errichtet wurden und einen harmonischen Gesamteindruck hinterlassen.

Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und allen wichtigen Einrichtungen macht diese Wohnung zur perfekten Wahl für Stadtliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie selbst zu entdecken. Willkommen zu Hause!

## Lage

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich im Herzen von Magdeburg, in der historischen Altstadt, nur 400 Meter vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Der Magdeburger Dom ist nur wenige hundert Meter entfernt und lädt zur Entdeckung historischer Schätze ein. Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables städtisches Leben, ergänzt durch charmante Cafés und Boutiquen in der Umgebung, die zum Bummeln einladen. In direkter Nähe befinden sich Einrichtungen für Familien mit Kindern: Ein Kindergarten ist lediglich 120 Meter entfernt, eine Grundschule erreichen Sie nach nur 310 Metern, und ein Gymnasium ist in nur 110 Metern fußläufig erreichbar.

Für Pendler und Reisende liegt die Anbindung an die Autobahn in einer Entfernung von nur 6,46 Kilometern und bietet schnellen Zugang zu überregionalen Zielen. Diese hervorragende Infrastruktur wird durch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung ergänzt, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv macht. Die Elbe als Naherholungsgebiet mit dem angrenzenden Stadtpark ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Genießen Sie das Leben in einer der zentralsten, begehrtesten und geschichtsträchtigsten Lagen Magdeburgs.

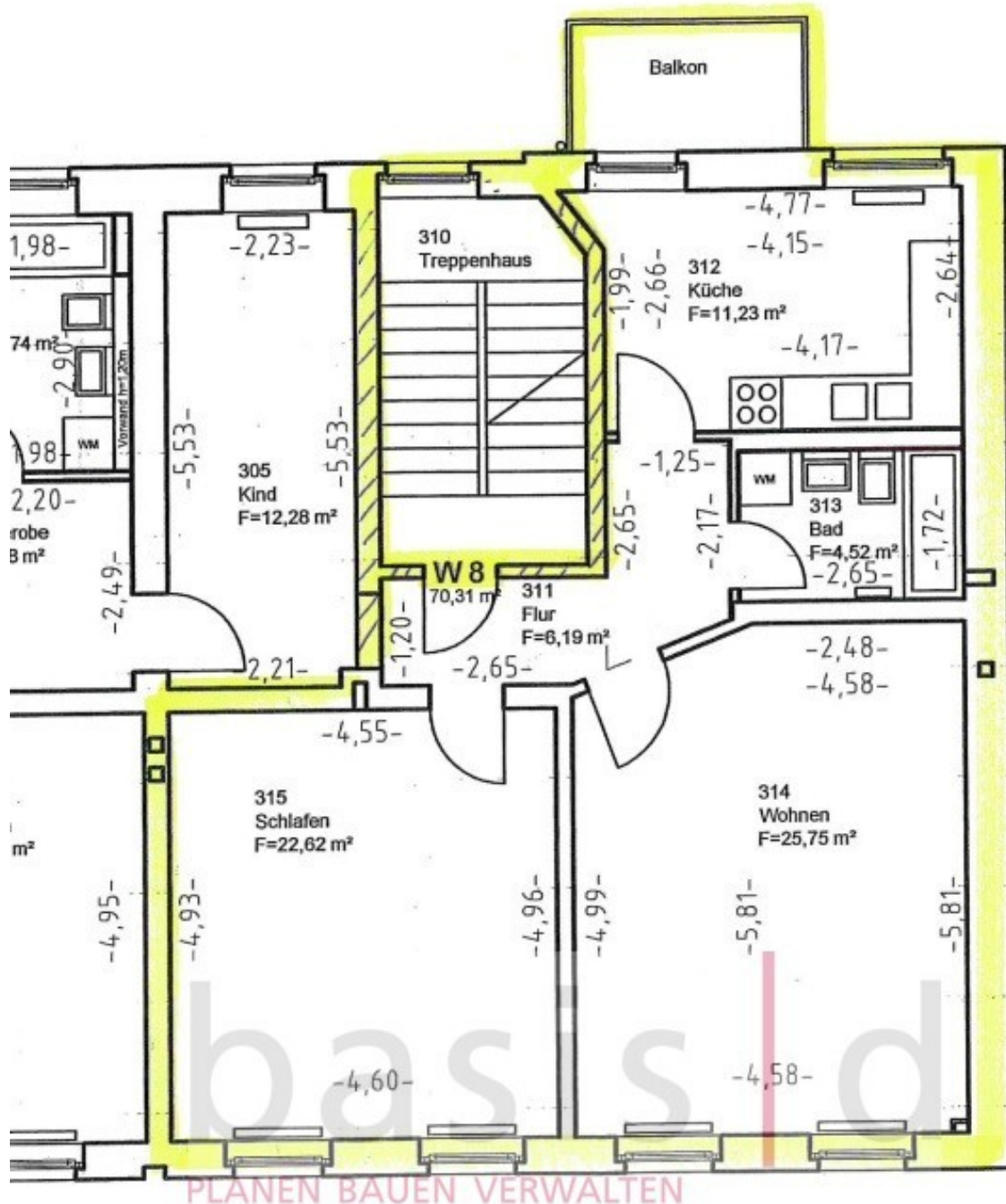
## Ausstattung

Diese interessant geschnittene 2- Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss besteht aus einem

- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Küche mit Balkon
- + Bad mit Wanne, WC, Waschmaschinenanschluss
- + Carport für Fahrrad im abgeschlossenen Innenhof
- + pro Etage jeweils nur eine Wohnung

## Sonstige Angaben

Weitere zahlreiche Immobilien in Magdeburg und Umgebung finden Sie auch auf unserer Homepage unter [www.basisd.de](http://www.basisd.de)!



Grundriss



Keplerstr. 13-14a Rückseite



Balkon mit Aussicht



Flur



Bad



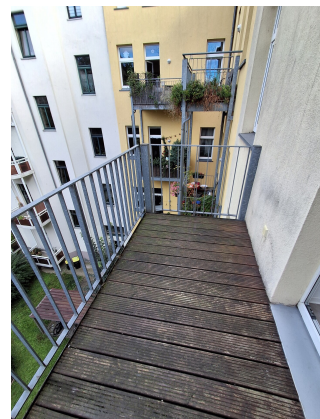
Flur



Küche



Balkon



Balkon

