



Am Hopfengarten 76 · 39120 Magdeburg
Private Vermietung · Katharina und Axel Rose

ERSTBEZUG · PROVISIONSFREI

EXPOSÉ ZUR MIETE

Zwei Neubau- Mietwohnungen im Hopfengarten

KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung · 2 und 3 Zimmer · Terrasse mit Garten oder Balkon

Am Hopfengarten 76 · 39120 Magdeburg

WOHNUNGEN

2

EG und OG

WOHNFLÄCHE

57 / 67 m²

2 bzw. 3 Zimmer

KALTMIETE

ab 783,60 €

zzgl. Nebenkosten

BEZUGSFREI

01.02.2027

Erstbezug

Ein neu gebautes Zweifamilienhaus mit zwei Mietwohnungen: unten 2 Zimmer mit Terrasse und Garten, oben 3 Zimmer mit Balkon.

Fußbodenheizung, Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Wir vermieten selbst, es fällt keine Provision an.

WOHNUNG 2 · ERDGESCHOSS

2 Zimmer

57,27 m²

WOHNUNG 3 · OBERGESCHOSS

3 Zimmer

66,96 m²

Terrasse und Garten

943,60 € warm

Zur Wohnung im Erdgeschoss ↓

Balkon

1.102,00 € warm

Zur Wohnung im Obergeschoss ↓

WOHNUNG 2 · ERDGESCHOSS

— 2 Zimmer mit Terrasse und Garten

Der offene Wohn- und Kochbereich hat Fenster zu zwei Seiten und führt direkt auf die Terrasse. Den Garten nutzen Sie allein. Dazu kommen ein ruhiges Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster und ein Flur.

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	783,60 €
----------------	----------

Betriebskosten (Vorauszahlung)	115,00 €
--------------------------------	----------

Heizung und Warmwasser (Vorauszahlung)	45,00 €
--	---------

Warmmiete	943,60 €
------------------	-----------------

Stellplatz mit Lade-Anschlussmöglichkeit	30,00 € / Monat
--	-----------------

Kaution (3 Nettokaltmieten)	2.350,80 €
-----------------------------	------------

Räume

Wohnen und Kochen	ca. 25,6 m²
-------------------	-------------

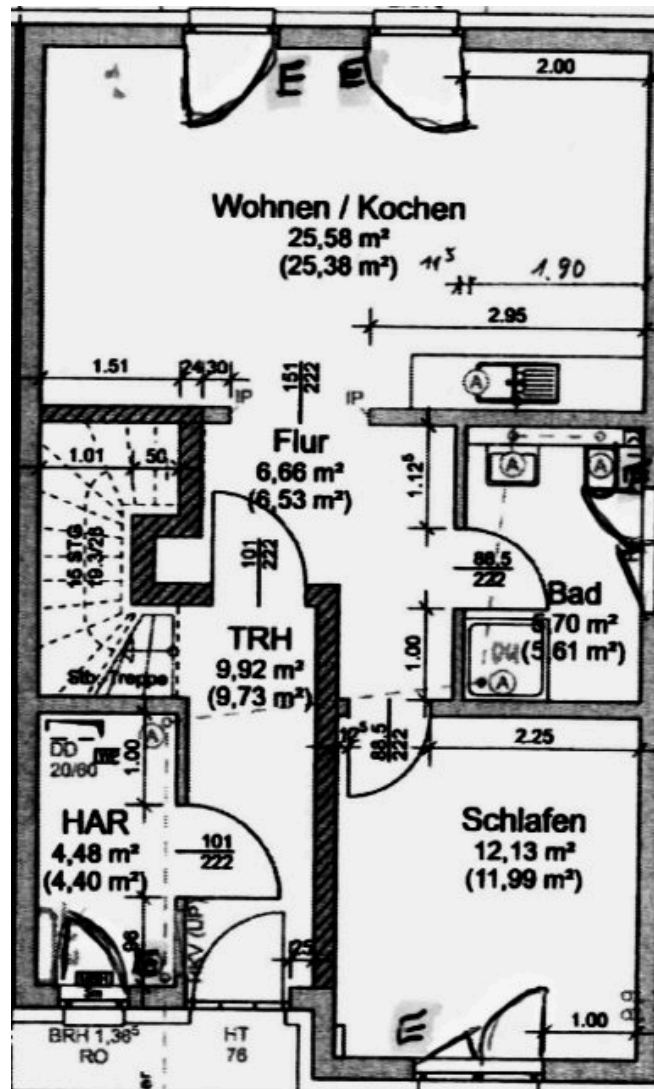
Schlafen	ca. 12,1 m²
----------	-------------

Bad mit bodengleicher Dusche und Fenster	ca. 5,7 m²
--	------------

Flur	ca. 6,7 m²
------	------------

Terrasse (anteilig angerechnet)	7,2 m²
---------------------------------	--------

Garten (zur alleinigen Nutzung)	ca. 45 m²
---------------------------------	-----------



Grundriss Erdgeschoss · nicht maßstäblich

WOHNUNG 3 · OBERGESCHOSS

— 3 Zimmer mit Balkon

Mittelpunkt ist der offene Wohn- und Kochbereich mit Fenstern zu zwei Seiten und Zugang zum Balkon. Schlafzimmer und ein zweites Zimmer eignen sich für eine kleine Familie oder als Arbeitszimmer. Das Bad hat eine Badewanne und ein Fenster.

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	917,00 €
Betriebskosten (Vorauszahlung)	135,00 €
Heizung und Warmwasser (Vorauszahlung)	50,00 €

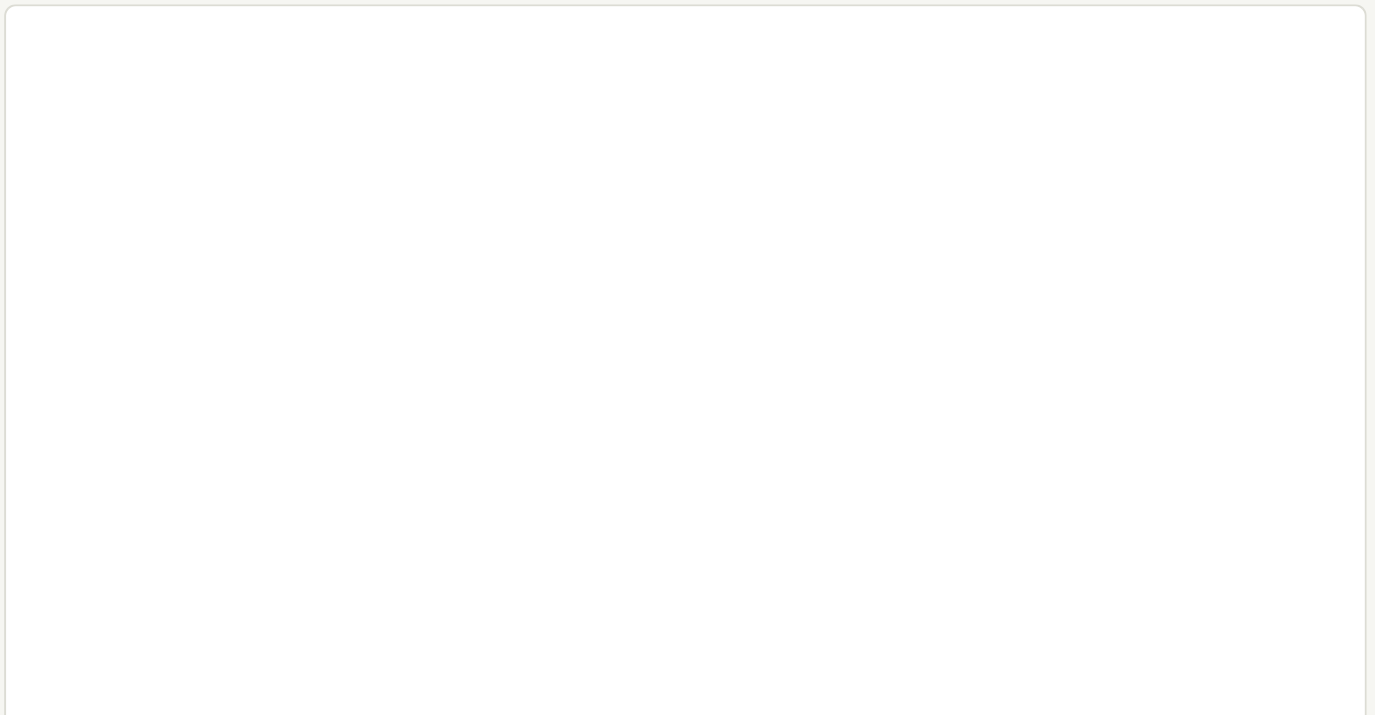
Warmmiete	1.102,00 €
------------------	-------------------

Stellplatz mit Lade-Anschlussmöglichkeit	30,00 € / Monat
Kaution (3 Nettokaltmieten)	2.751,00 €

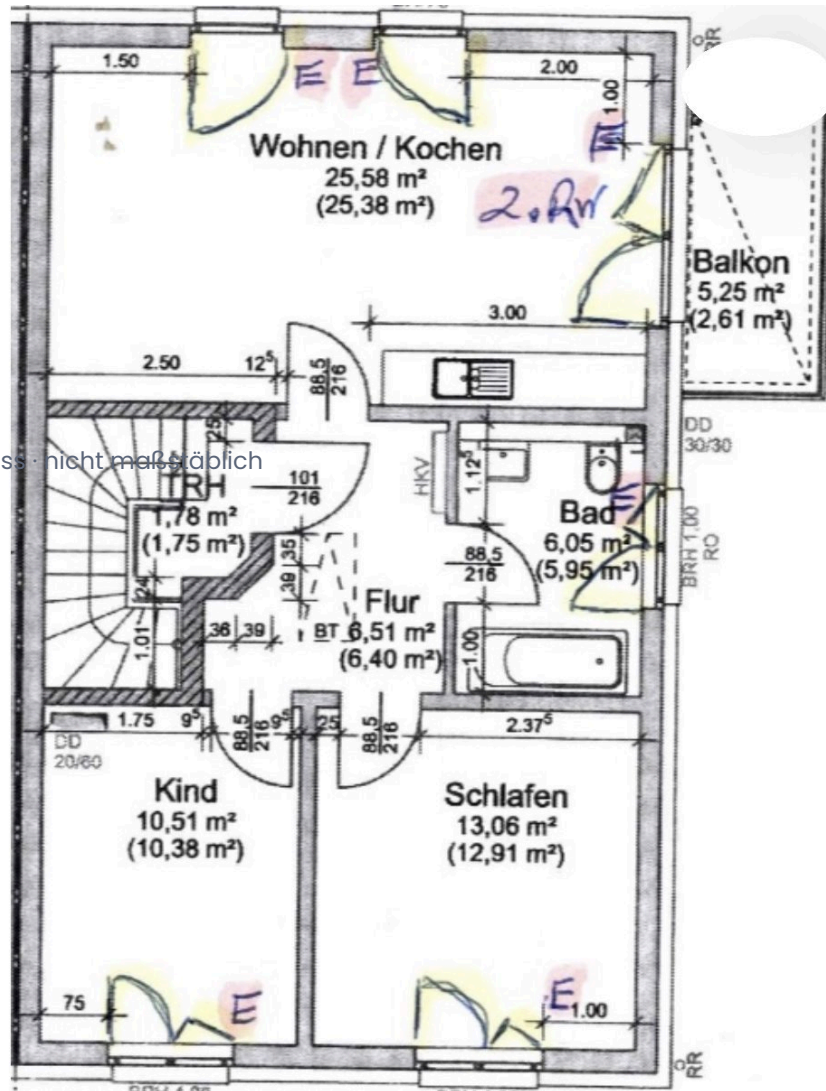
Räume

Wohnen und Kochen	ca. 25,6 m²
Schlafen	ca. 13,1 m²
Kinder- oder Arbeitszimmer	ca. 10,5 m²
Bad mit Badewanne und Fenster	ca. 6,1 m²
Flur	ca. 6,5 m²
Balkon, 5,25 m² (anteilig angerechnet)	inkl.

Wohnfläche	66,96 m²
-------------------	-----------------



Grundriss Obergeschoss nicht maßstäblich



IMPRESSIONEN

Objektbilder



Straßenansicht des Hauses



Wohn- und Kochbereich OG · Visualisierung als Beispiel. In der Wohnung liegt Fliesenboden, eine Einbauküche ist nicht enthalten.



Balkon OG · Visualisierung als Beispiel. Möblierung, Pflanzen und Außenanlagen dienen der Veranschaulichung.



Wohnbereich OG mit Balkontür · Bauzustand Oktober 2026



Balkon OG · Bauzustand Oktober 2026

GILT FÜR BEIDE WOHNUNGEN

— Ausstattung

Energie und Haustechnik

- KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Heizkosten nach Verbrauch je Wohnung

Fenster und Komfort

- Dreifachverglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Einbruchhemmende Beschläge, abschließbare Griffe
- Haustür mit Mehrfachverriegelung

Innenausbau und Bad

- Fliesenboden in allen Räumen
- Wände frisch gestrichen
- EG: bodengleiche Dusche · OG: Badewanne
- Küchenanschlüsse für Spüle, Herd und Geschirrspüler
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für die Waschmaschine

Außenbereich und Stellplatz

- EG: Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung
- OG: Balkon mit Glasgeländer
- Eigener Stellplatz je Wohnung, 30 € / Monat
- Anschlussmöglichkeit für E-Auto-Ladestation

LAGE

— Hopfengarten

Das Haus liegt im Magdeburger Süden im Stadtteil Hopfengarten, einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern und viel Grün. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, die Innenstadt erreichen

GUT ZU WISSEN

— Mietbedingungen

Mietform	Indexmiete
Haustiere	nach Absprache
Provision	keine, private Vermietung

Sie bequem ohne Auto. Ein Supermarkt ist in zehn Gehminuten erreichbar, Kitas und Schulen liegen im Stadtteil.

Bezugsfrei
ab

01.02.2027

ENERGIE

GEBÄUDESTANDARD

KfW-Effizienzhaus 40,
QNG-zertifiziert

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER

Strom (Wärmepumpe)

BAUJAHR

2026

KONTAKT

Besichtigung anfragen

Wir vermieten selbst und zeigen Ihnen die Wohnungen persönlich. Besichtigungen finden ab sofort statt. Bitte schreiben Sie uns eine kurze Mail mit folgenden Angaben:

- der Wohnung, die Sie interessiert
- der Anzahl der Personen, die einziehen möchten
- Ihrer beruflichen Situation
- Ihrem gewünschten Einzugstermin

kontakt@axel-rose.com

Adresse kopieren

Telefon 0391 50672219

Private Vermietung · Katharina und Axel Rose, Magdeburg · kontakt@axel-rose.com · 0391 50672219

Haftungshinweis. Dieses Exposé wurde auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und Objektfotos erstellt. Flächen-, Ausstattungs- und Kostenangaben sind bis zum Abschluss des Mietvertrags unverbindlich. Raumflächen sind ca.-Werte aus der Planung. Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und zeigen nicht den Mietumfang. Die Angaben aus dem Energieausweis werden nach Fertigstellung ergänzt.