

FUNDAMENTA VERWALTUNGS GMBH

Neubauwohnung im Zweifamilienhaus

Niendorfer Straße, 39116 Magdeburg · zwei Wohneinheiten

• Bezugsfertig ab Dezember 2026

ca. 103 und 104 m²

WOHNFLÄCHE EG / OG

je 4

ZIMMER

2

WOHNUNGEN

2 / Wohnung

STELLPLÄTZE

KfW 40

EFFIZIENZ

1.550 €

KALTMIETE / WOHNUNG



In diesem neu errichteten Zweifamilienhaus in Magdeburg entstehen zwei großzügige Wohnungen – eine im Erdgeschoss mit Terrasse, eine im Obergeschoss mit Balkon. Beide mit eigenem Hauseingang, offenem Wohn-/Kochbereich (ca. 33 m²) und drei weiteren Zimmern. Dank Luftwärmepumpe, Photovoltaik und KfW-40-Standard komfortabel und mit niedrigen Nebenkosten. Vermietung durch die Fundamenta Verwaltungs GmbH, Teil der FUNDAMENTA-Unternehmensgruppe.

Die Wohnungen

Zwei eigenständige Wohnungen mit jeweils eigenem Hauseingang: Im Erdgeschoss ca. 103 m² mit Terrasse, im Obergeschoss ca. 104 m² mit Balkon. Jede Wohnung bietet einen offenen Wohn-/Kochbereich von rund 33 m², ein Schlafzimmer, zwei Kinder-/Arbeitszimmer, Bad, Diele und Abstellraum – ideal für Familien.

Ausstattung & Highlights

Auszug aus der Bauleistungsbeschreibung.

- ✓ **KfW-40-Effizienzhaus** – sehr niedriger Energiebedarf
- ✓ **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion** – heizt & kühlt
- ✓ **Photovoltaik**-Anlage auf dem Dach
- ✓ **Eigener Hauseingang** je Wohnung (separate Außentreppe)
- ✓ Balkon (OG) bzw. eigene Terrasse (EG)
- ✓ Bodentiefe Fenster im Obergeschoss – viel Tageslicht
- ✓ Offener Wohn-/Kochbereich ca. 33 m²
- ✓ Hochwertige Marken-Fliesen, **Glas-Duschtrennwand**
- ✓ Elektrische **Rollläden** (Somfy-Funk)
- ✓ **Datenanschlüsse** in allen Räumen, SAT-Anlage
- ✓ **Getrennte Zähler** für Strom, Wasser & Wärme je Wohnung
- ✓ **2 Stellplätze** pro Wohnung

Wohnflächen

Wohnung 1 · Erdgeschoss (ca.)	103 m ² inkl. Terrasse
-------------------------------	-----------------------------------

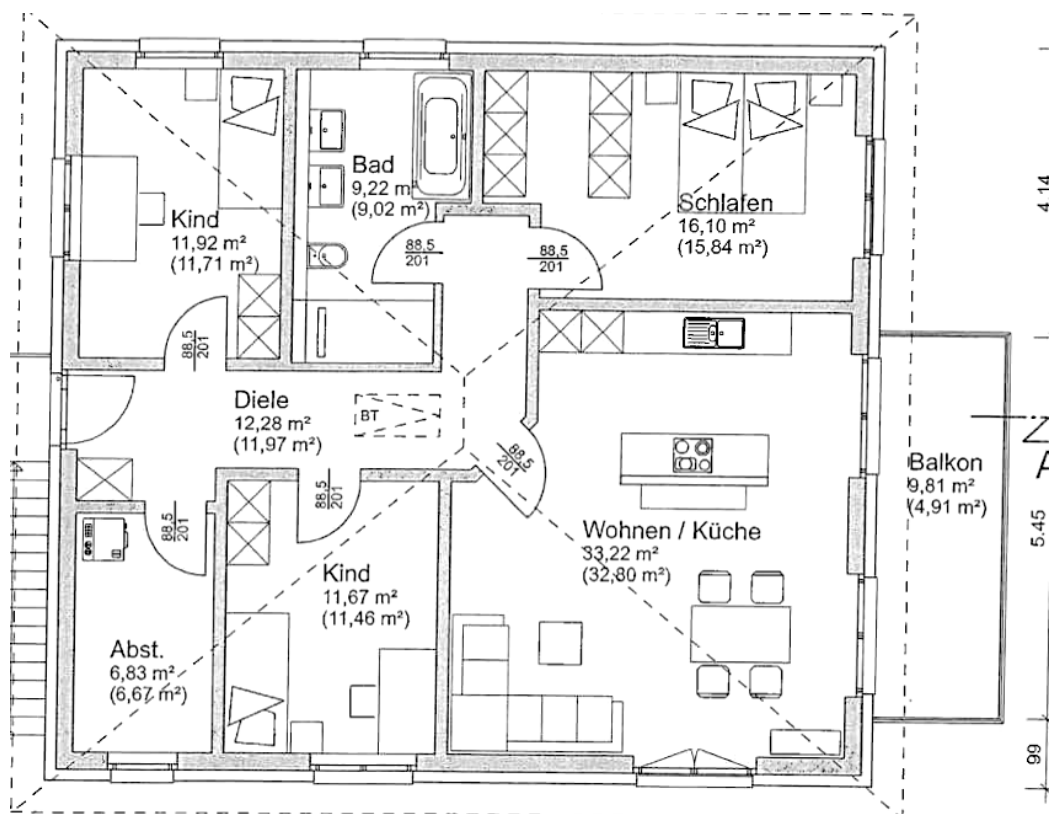
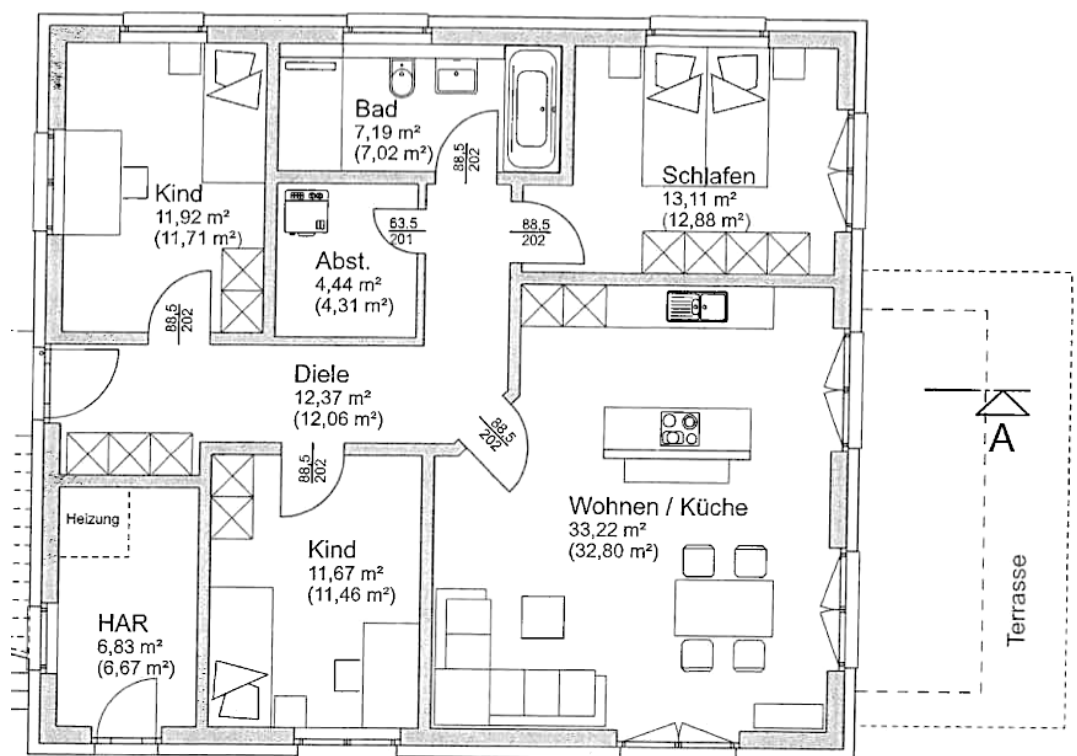
Wohnung 2 · Obergeschoss (ca.)	104 m ² inkl. Balkon
--------------------------------	---------------------------------

Grundstück (ca.)	624 m ²
------------------	--------------------

Kaltmiete je Wohnung / Monat (zzgl. Nebenkosten)	1.550 €
---	----------------

Grundrisse

Original-Bauzeichnungen.



Ansichten & Lageplan

Baurechtlich genehmigte Zeichnungen.



Energie & Technik

Baujahr	2026
Effizienz-Standard	KfW 40
Heizung	Luftwärmepumpe (mit Kühlfunktion)
Energieträger	Strom - Mix
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	16 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	29 kWh/(m ² ·a)

Energieeffizienzklasse

A+

Ihr Ansprechpartner



Christian Knoke

FUNDAMENTA · Paul-Ecke-Straße 13, 39114 Magdeburg

0391 739990 · kontakt@fundamenta.info