

Magdeburg

# Eigennutzer oder Kapitalanleger aufgepasst, Eigentumswohnung in guter Lage zu verkaufen!

Objektnummer: 25156005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25156005                 | Kaufpreis   | 169.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 77,91 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Etage        | 1                        | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                        | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 2                        | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Badezimmer   | 1                        |             |   |
| Baujahr      | 1996                     |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |             |   |

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 100.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                           |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1996                        |

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



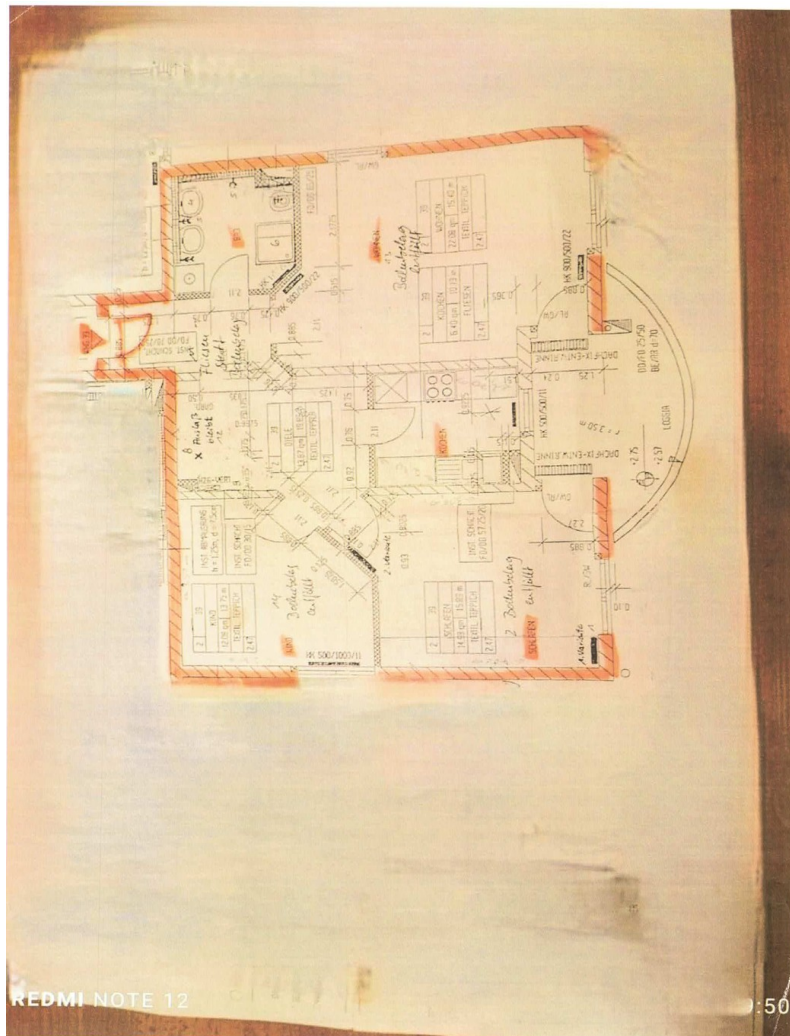
Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Ein erster Eindruck

Komfortable Eigentumswohnung mit Einbauküche, Balkon und Fahrstuhl in ruhiger Lage! Die hier angebotene Wohnung zeichnet sich durch eine Wohnfläche von ca. 77,91 m<sup>2</sup> aus und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, ideal für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer, die einen komfortablen Wohnalltag gewährleisten. Errichtet im Jahr 1996 und seitdem gepflegt, überzeugt die Wohnung durch ihren guten Zustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsstufe, was sie für eine breite Zielgruppe attraktiv macht. Beheizt wird die Einheit durch eine Zentralheizung, die auch an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Der Wohn- und Schlafbereich der Wohnung ist mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Diele, die Küche und das Badezimmer sind hingegen mit pflegeleichten Fliesen versehen, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend sind. Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die vorhandene Einbauküche. Diese ist optimal auf den Raum zugeschnitten und bietet ausreichend Platz sowie alle notwendigen Elektrogeräte, um die Zubereitung von Mahlzeiten zu einem Vergnügen zu machen. Die Wohnung ist über einen Fahrstuhl bequem erreichbar, was den Zugang zu den oberen Etagen erleichtert und barrierearm gestaltet. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt ein zur Wohnung gehörender Stellplatz, der lästiges Parkplatzsuchen überflüssig macht. Zudem bietet ein separates Kellerabteil wertvollen Stauraum für diverse Gegenstände. Diese Wohnung liegt in einer gut angebundenen Lage, die Berufstätigen, Familien und Senioren gleichermaßen entgegenkommt. In direkter Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, die eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Zielen innerhalb der Stadt gewährleistet. Insgesamt bietet diese Immobilie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Größe, Ausstattung und Lage, das sie zu einer interessanten Option auf dem derzeitigen Immobilienmarkt macht. Ob als komfortables Zuhause oder als langfristige Investition, diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Konzeption und die gute Pflege, die sie über die Jahre erfahren hat. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite und freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Wohnung persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Ausstattung und Details

- + Teppichboden im Wohn/ Schlafbereich
- + Fliesen Diele, Küche und Bad
- + Einbauküche
- + Fahrstuhl
- + Stellplatz
- + Kellerabteil



Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Alles zum Standort

Stadtfeld ist ein Stadtteil von Magdeburg. Bedingt durch die zentrumsnahe Lage und die abwechslungsreichen Facetten des Stadtteils, gehört dieser Stadtteil zu den beliebtesten in Magdeburg. Das Wohnumfeld ist geprägt durch die dichte Wohnbebauung mit überwiegend Mehrstöckigen Gebäuden aus der Gründerzeit. Stadtfeld verfügt über ein hervorragendes ausgebautes Straßennetz. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Im Norden von Magdeburg verläuft die Bundesautobahn A2, die westlich die A14 kreuzt. In Nord- Süd Richtung wird Magdeburg von der Stadtautobahn dem Magdeburger Ring durchquert. In unmittelbarer Nähe der Gewerbeeinheit verläuft die B1.

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Achtung:** Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständige Anfragen mit Angabe von Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, Ihrer Tel.- Nummer und vollständiger und richtiger E- Mail Adresse bearbeiten können. Anfragen mit falschen Daten werden von uns nicht beantwortet.

Objektnummer: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburg  
E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)