

Magdeburg

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

Número da propriedade: 25156005



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

PREÇO DE COMPRA: 169.000 EUR • ÁREA: ca. 77,91 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25156005
Área	ca. 77,91 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	169.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.11.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel





Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel





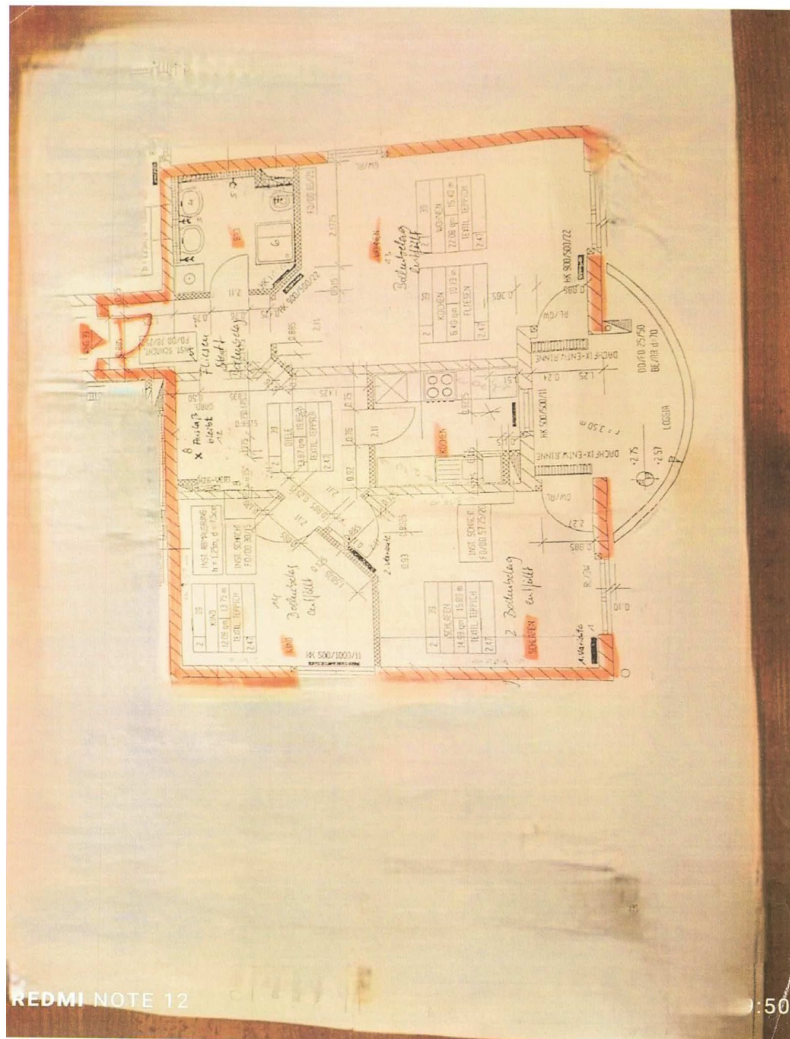
Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25156005 - 39110 Magdeburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburgo  
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)