

Barleben / Ebendorf

# Seniorenresidenz Sonnenhof-Vermietete zwei Zimmer Wohnung zur Kapitalanlage

Objektnummer: 23156014



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

KAUFPREIS: 97.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

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

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23156014
Wohnfläche	ca. 51,15 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	97.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	E
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie- verbrauch	149.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Die Immobilie



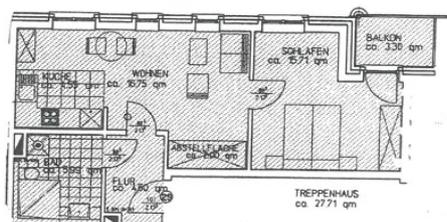
Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## 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: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Ein erster Eindruck

Moderne Wohnung im betreuten Wohnen an Kapitalanleger zu verkaufen! Diese geräumige 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51,15 m<sup>2</sup> befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1997. Sie eignet sich ideal als Kapitalanlage. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und verfügt über eine gute Ausstattungsqualität. Sie bietet einen großen Wohn-Essbereich mit einer praktischen Einbauküche sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Balkon, auf dem die sonnigen Tage genossen werden können. Der Fahrstuhl macht das Erreichen der Wohnung komfortabel. Die Lage des Objekts ist sehr attraktiv. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet trotzdem eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die hellen Räume und der praktische Grundriss machen diese Wohnung zu einem gemütlichen Ort zum Wohnen. Das Laminat im Wohnbereich verleiht der Wohnung ein ansprechendes Ambiente. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine ideale Gelegenheit für eine Kapitalanlage. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen derzeit 5.462,76€. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Ausstattung und Details

- \* Balkon
- \* Fahrstuhl
- \* Wohn/ Essbereich mit Einbauküche
- \* Laminat im Wohnbereich
- \* Bad mit Dusche

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Barleben nördlich von Magdeburg ist als ein innovativer Wirtschaftsstandort weit über die Landesgrenzen von Sachsen-Anhalt bekannt. Seit 1990 hat sich die vorher eher ländliche Region zu einem aufstrebenden Produktions- und Technologiestandort entwickelt. Dieser Wandel wurde vor allem durch langfristig ausgerichtete Strategien und Maßnahmen der kommunalen Entscheidungsträger möglich. Barleben hat einen sanierten Ortskern und ist geprägt von alten und neuen Wohngebieten. Barleben liegt am Autobahnkreuz A2/A14 und ist somit gut in Ost-West Richtung, als auch nach Süden angeschlossen. Internationale Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindereinrichtungen, Sportstätten sowie medizinische Einrichtungen und Gastronomie finden Sie im Ort.

Objektnummer: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23156014 - 39179 Barleben / Ebendorf

## 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)