

Magdeburg / Buckau

# Ihr Etagenreich für Stadtliebhaber

Objektnummer: 23156023



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

KAUFPREIS: 206.380 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Auf einen Blick

Objektnummer	23156023
Wohnfläche	ca. 63,09 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	206.380 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Ein erster Eindruck

Wohnen auf einer Ebene Diese einzigartige Residenz verkörpert Luxus, Eleganz und Komfort auf höchstem Niveau. In einer ruhigen und dennoch zentralen Lage liegt diese moderne Erdgeschosswohnung, das Ihnen auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause bietet. Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von zwei Zimmern, die so gestaltet sind, dass sie sowohl Ästhetik als auch Funktionalität bieten. Bereits beim betreten der Wohnung werden Sie von einer lichtdurchfluteten Atmosphäre empfangen- bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung und die Verwendung exklusiver Materialien machen diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett bietet genügend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die lichte Raumhöhe verleiht der Wohnung ein großzügiges Ambiente und trägt zum Wohlfühlfaktor bei. Das Badezimmer überzeugt mit modernster Ausstattung und erstklassigen Badobjekten von renommierten Markenherstellern. Durch die gehobene Ausstattungsqualität, die ideale Raumverteilung und die zentrale Lage ist diese Erdgeschosswohnung ein attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese hochwertige Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Ausstattung und Details

- \* Echtholz-Parkett und Fußbodenheizung
- \* große Glasfronten, zum Teil bodentief
- \* edle Natursteinfliesen in Küche und Bad
- \* großzügige Terasse und Stellplatz
- \* Elektroinstallationen von Marktführer  
Busch- Jaeger
- \* Armaturen und Badobjekte von Markenherstellern
- \* Masterbad
- \* Abstellraum in der Wohnung
- \* Kellerraum und Videosprechanlage

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Alles zum Standort

Die Erdgeschosswohnung befindet sich im zentrumsnahen Stadtteil Buckau, in unmittelbarer Nähe zum Dom, zur Elbuferpromenade und zum Hasselbachplatz. Durch die gute und zentrale Lage bestehen beste Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel, die Magdeburger Stadtautobahn sowie den damit verbundenen Bundesautobahnen A2 und A14. Suchen Sie Erholung? Dann ist auch in wenigen Gehminuten die Elbe zu erreichen, bei der Sie am Mückenwirt die Sonnenstrahlen und im Winter einen heißen Kaffee genießen können. Buckau hat sich in den letzten Jahren zu einem wahren Künstlerviertel entwickelt und bietet Ihnen allerhand Unterhaltung und Kultur.

Objektnummer: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23156023 - 39104 Magdeburg / Buckau

## 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)