

Magdeburg

# Kapitalanleger aufgepasst, langfristig vermietete 3 Zimmer Eigentumswohnung zu verkaufen!

Property ID: 25156007



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

**PURCHASE PRICE: 130.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## At a glance

Property ID	25156007	Purchase Price	130.000 EUR
Living Space	ca. 74,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 78 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.02.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## The property



Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## The property



Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## The property



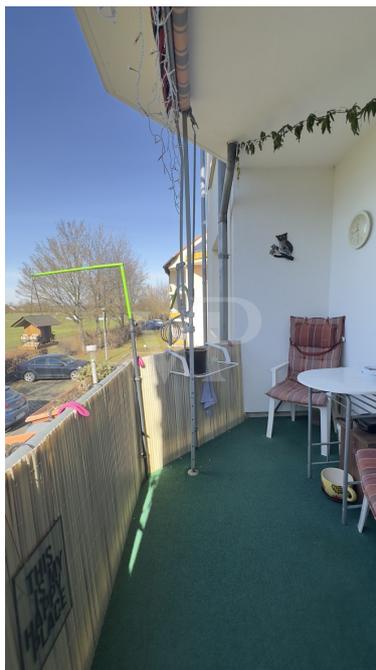
Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## The property



Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## The property



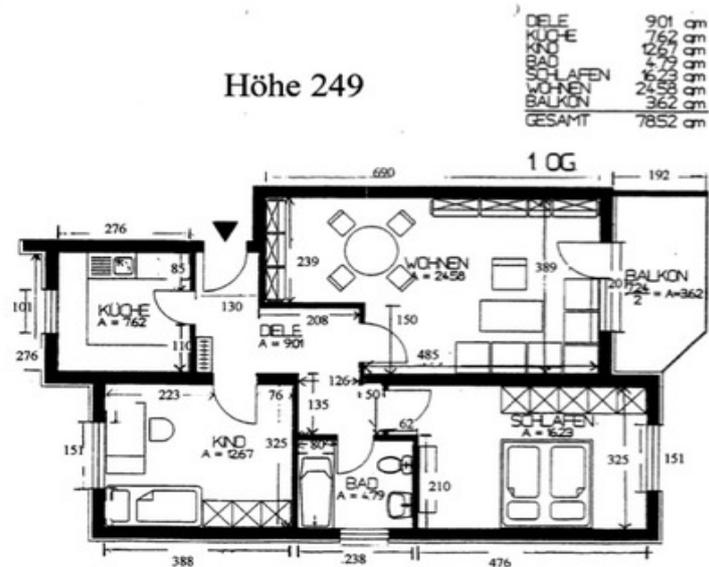
Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## The property



Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## A first impression

Diese langfristig vermietete, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden Wohngebäude aus dem Jahr 1994 und bietet auf rund 78,52 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der angenehmen Wohnatmosphäre, die durch den praktischen Schnitt der Räumlichkeiten geprägt ist. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der genügend Platz für Garderobenmöbel bietet. Von hier aus sind alle anderen Räume der Wohnung erreichbar. Der Mittelpunkt dieser Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine bequeme Sofaecke und einen Essbereich. Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Beide Räume sind gut geschnitten und bieten genügend Platz für Bett, Schrank und weitere Einrichtungsgegenstände. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einer Toilette ausgestattet, was den täglichen Komfort und die Pflege erleichtert. Die Küche ist funktional und bietet genügend Raum für eine moderne Einbauküche. Hier finden Sie ausreichend Platz für alle notwendigen Küchenutensilien und Geräte. Ein Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und gute Belüftungsmöglichkeiten. Geheizt wird die Wohnung über eine umweltfreundliche Fernwärmeheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Die Ausstattung der Wohnung ist als normal einzustufen und wird den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht. Ein besonderes Plus ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der im Kaufpreis inbegriffen ist. So sparen Sie sich die alltägliche Parkplatzsuche und haben Ihr Fahrzeug stets in der Nähe gut untergebracht. Die Lage dieser Wohnung überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg**

## All about the location

Der Hopfengarten zählt zu den absoluten Toplagen der Landeshauptstadt Magdeburg und ist im südlichen Stadtgebiet gelegen. Von hier aus erreichen Sie das Zentrum und die weiteren Stadtteile über den öffentlichen Nahverkehr, Haltepunkte ( Straßenbahn, Bus ) sind bequem fußläufig zu erreichen. Der Stadtteil Hopfengarten ist durch Wohnbebauung geprägt, trotzdem finden Sie hier ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und selbstverständlich auch eine sehr gute medizinische Versorgung. Kindergarten und Schulen sind unweit der Liegenschaft vorhanden, stressige Schul- bzw. Kindergartenfahrten gehören hier der Vergangenheit an. Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem 8 Parteien Haus im Dr. Eisenbart Ring.

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Property ID: 25156007 - 39120 Magdeburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)