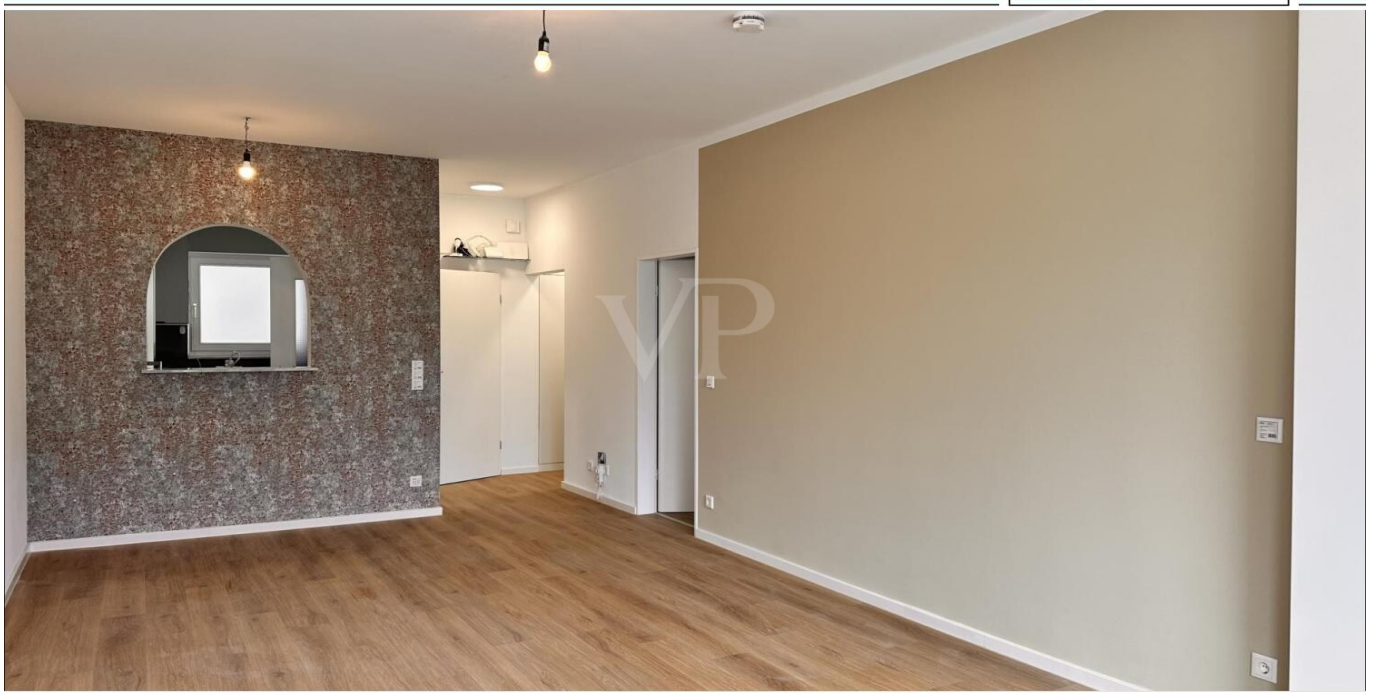


Magdeburg / Sudenburg

Stylishly modernized apartment with comfort and guaranteed sunlight

Property ID: 25156019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

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

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

At a glance

Property ID	25156019	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 65 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2.5		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1995	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 65 m ²
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	97.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.11.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



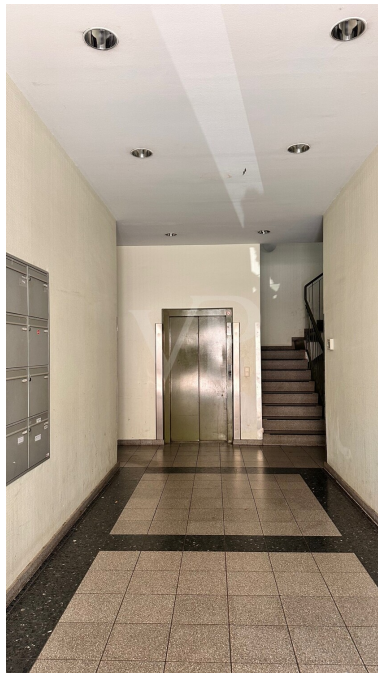
Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



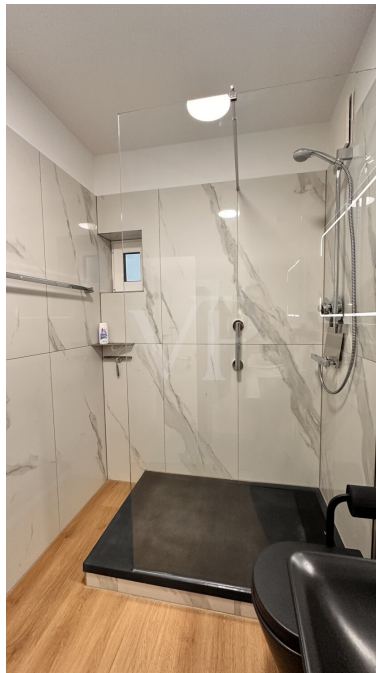
Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



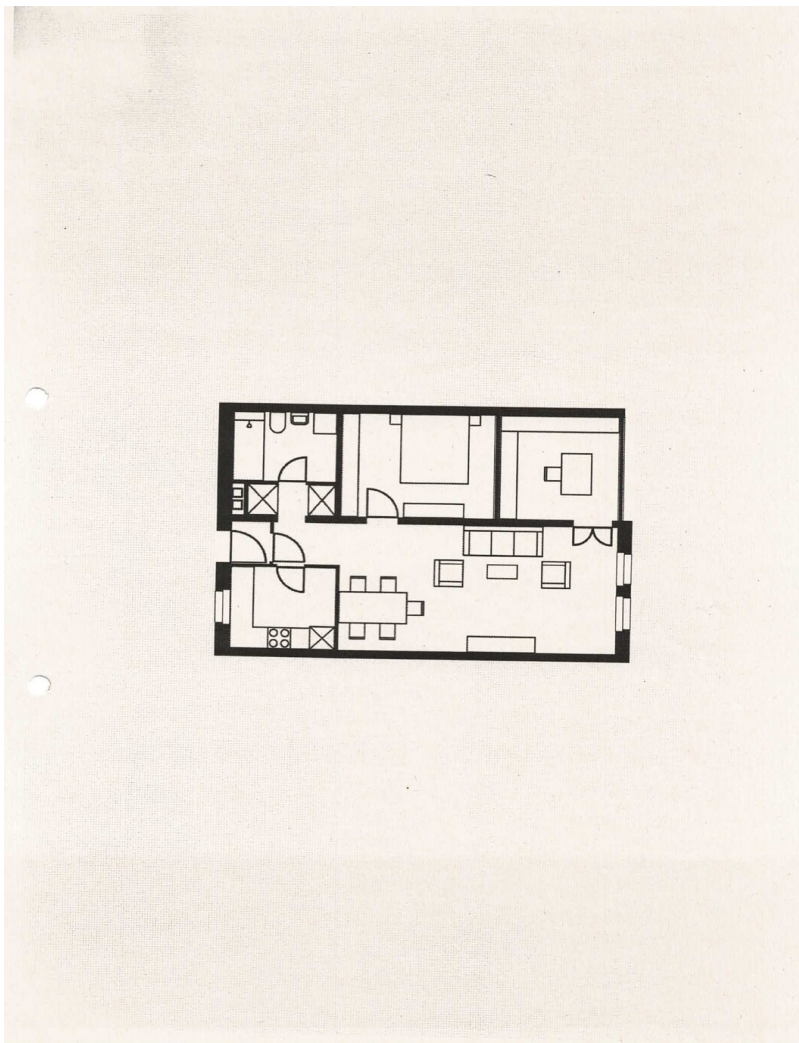
Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

The property



Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

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: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

A first impression

Stylishly renovated apartment with comfort and guaranteed sunlight. This completely renovated apartment offers a high-quality and modern living experience on approximately 65 m² of living space. Located in a multi-family building constructed in 1995, it impresses with both a well-thought-out floor plan and a comprehensive renovation completed in 2025. The well-maintained condition and contemporary modernizations make this property particularly attractive for singles, couples, or as a second home. The current floor plan was optimized during the renovation: instead of the former conservatory, you now have an additional, fully usable room at your disposal – ideal, for example, as a home office. The spacious living and dining area features an open-plan design and boasts newly installed oak-effect vinyl flooring. A practical serving hatch connects the kitchen and dining area, further enhancing the living experience. The kitchen is equipped with a custom-made fitted kitchen including an induction cooktop, offering modern convenience for preparing your meals. The plumbing in the kitchen and bathroom was completely renewed as part of the modernization. The shower room boasts a modern black design, a mirrored cabinet, a metal cabinet, and space for a washing machine – high-quality details for everyday use. Throughout the living area, all windows were replaced with modern, soundproof triple-glazed windows (UG1.1), ensuring a peaceful and energy-efficient atmosphere. An upgraded heating system, including the installation of an additional radiator, provides efficient and consistent heat. Your comfort is further enhanced by smart technologies: a dedicated smart home system ensures stable data transmission via the power grid, all sockets and light switches (GIRA 55S in pure white) are new, and the electrical wiring has been partially rerouted and equipped with residual current circuit breakers (RCDs). A custom-built wardrobe in the hallway offers ideal storage space. The walls have been professionally plastered (Q2) and either wallpapered or painted in a coordinated color. A private cellar storage room provides additional

storage space. Furthermore, an underground parking space assigned to the apartment can be purchased for €12,500. The apartment is easily accessible by elevator. It impresses with its high-quality construction, the careful selection of materials, and numerous clever details that simplify everyday life. We invite you to arrange a viewing appointment and see for yourself the advantages of this modern property.

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Details of amenities

- * hochwertig saniert
- * Grundrissänderung mit versetzen der Heizung bzw. Ergänzung mit einem Zusatzheizkörper- statt Wintergarten nun zusätzlicher Raum z. B. Home Office
- * Austausch sämtlicher Fenstergläser von Ug 1,6 in Ug 1,1 (Schallschutz, 3 fach- Verglasung)
- * neu verlegter Designvinylboden in Eiche
- * alle Wände in Q2 gespachtelt, teils farbig und weiß gestrichen oder tapeziert
- * Elektrik teils neu verlegt, Ausrüstung mit FI Schaltern, alle Steckdosen und Lichtschalter getauscht Fabrikat GIRA 55S reinweiß
- * Einbauküche mit Induktionskochfeld
- * Durchreiche mit Sturz zwischen Küche und Essbereiche
- * vollständig neue Unterverteilung der Zu- und Abflüsse in Küche und Bad, sowie Einbau eines neuen Duschbades in schwarzen Design mit Spiegelschrank, Blechschränk und Waschmaschinenplatz
- * maßgenauer Einbauschränk im Flur
- * Smarthome mit stabilem Datentransfer über das eigene Stromnetz
- * Fahrstuhl
- * Keller
- * Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

All about the location

Magdeburg ist die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Stadt liegt an der Elbe und am Ostrand der Magdeburger Börde. Magdeburg ist Standort der Otto-von-Guericke Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal (FH). Dadurch ist die Stadt für viele Studenten ein Anziehungspunkt.

Magdeburg ist in 40 Stadtteile untergliedert. Sudenburg ist ein im Südwesten gelegener Stadtteil Magdeburgs ca. 4 km von der Altstadt entfernt. In diesem Stadtteil befinden sich viel, liebevoll sanierte Bauten aus der Gründerzeit.

Die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Halberstädter Straße bildet das geschäftliche Zentrum des Stadtteils. Hier finden sich Ärzte, gastronomische Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Property ID: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

E-Mail: magdeburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com