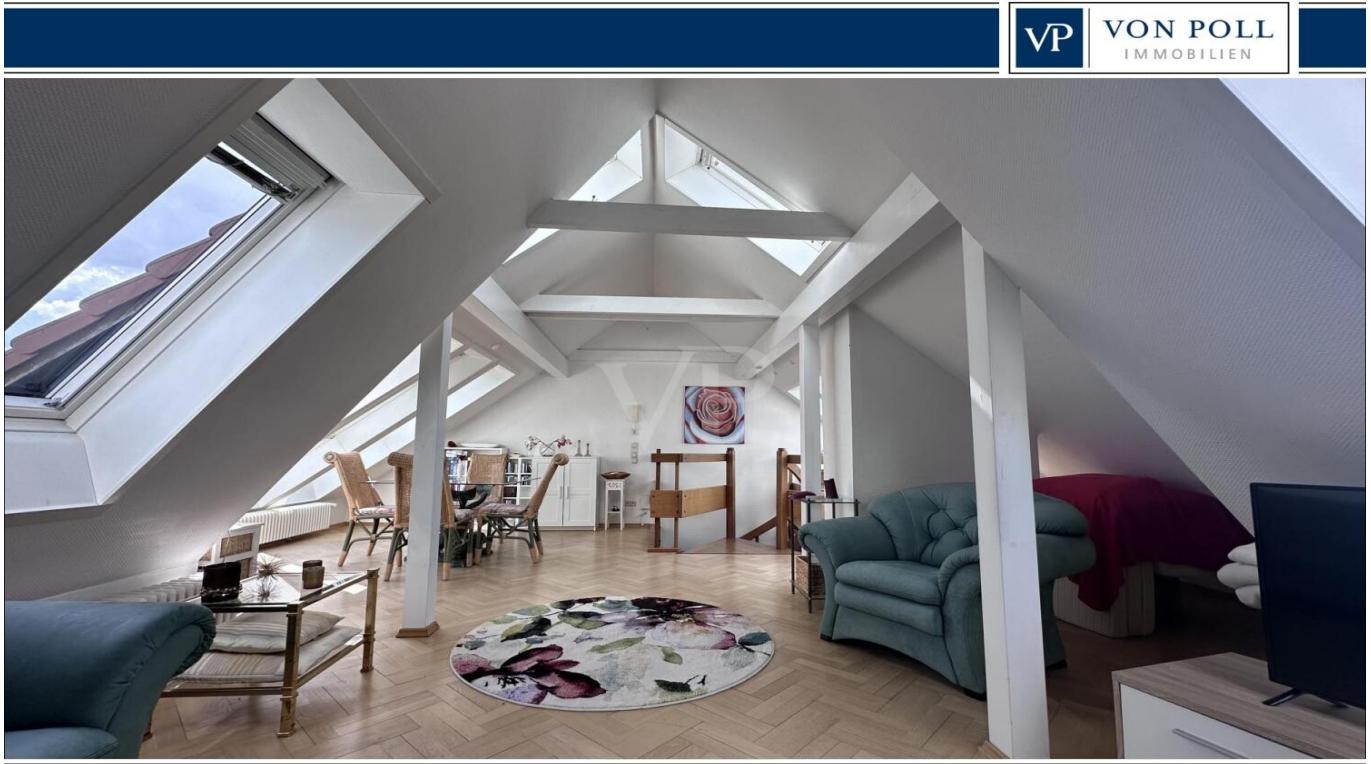


Tangermünde

Charming semi-detached house with a spacious garden and converted attic

Property ID: 25156027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 799 m²

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

-  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: 25156027 - 39590 Tangermünde

At a glance

Property ID	25156027	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	1997
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1935	Equipment	Terrace, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	157.71 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



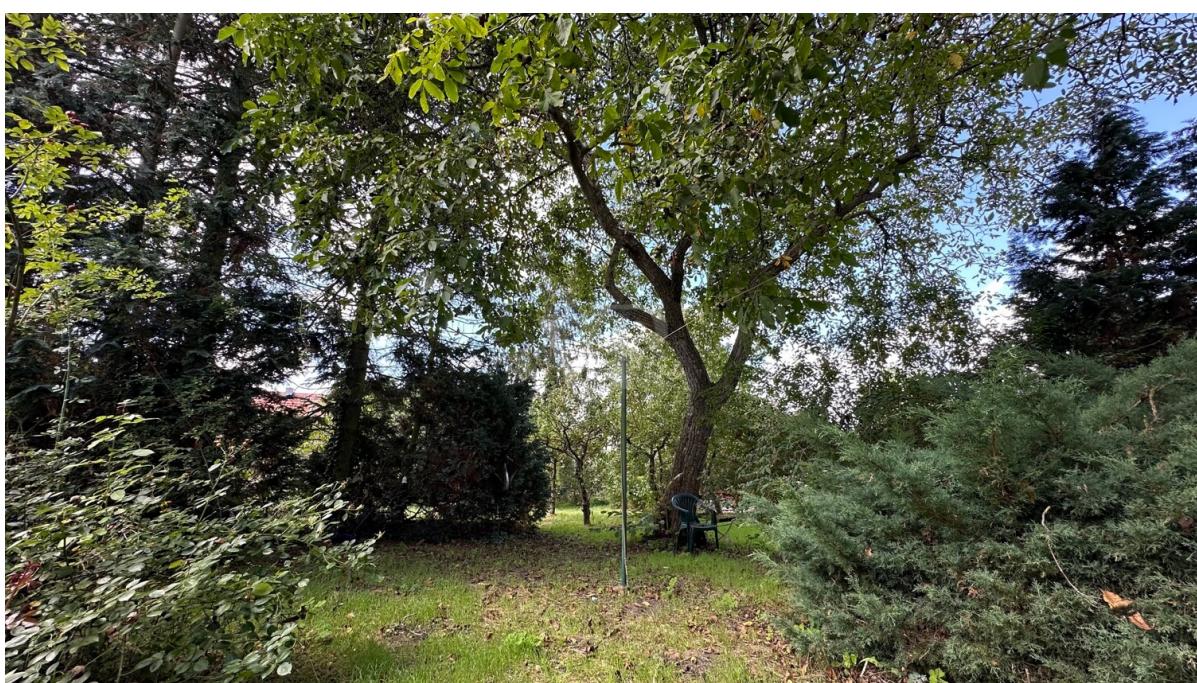
Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

The property



Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

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: 25156027 - 39590 Tangermünde

A first impression

This well-maintained and comprehensively renovated semi-detached house, built in 1935, offers a spacious and flexible living concept across approximately 165 m² of living space. The house sits on a plot of approximately 799 m². The last modernization work, including the conversion of the attic, was carried out in 1997. The property boasts a practical layout with a total of five rooms, including two spacious bedrooms and two fully equipped bathrooms. The living spaces are harmoniously distributed over three floors and offer ample room to suit individual needs – whether for families, couples, or those who value space for hobbies and a home office. On the ground floor, you are welcomed by an inviting living area with access to further rooms, a terrace, and the expansive garden. A pitch pine staircase leads to the upper floor, the highlight of which is the converted attic, accessible via a spiral staircase. The open-plan attic features electrically operated skylights, VELUX roof windows, and exposed beams made of white-coated wood. Additional living or working spaces can be created here. Heating is provided by a modern central heating system. A Viessmann boiler, combined with a hot water storage tank, all necessary pipes, and Arbonia tubular radiators, which ensure a comfortable indoor climate, have been installed. The electrical installation includes high-quality components from Busch-Jaeger and meets current standards. An intercom system enhances the residents' comfort and security. A cable TV connection is available for entertainment and communication. Durability and living comfort were prioritized in terms of features and construction quality: The roof, renewed during the renovation, consists of fired clay tiles, and the reinforced roof structure ensures stability and energy efficiency. The roof drainage and all sheet metal work were professionally executed in copper. Styrofoam insulation on the rear facade contributes significantly to thermal insulation. Damp-proof courses in the basement, made of embedded sheet metal, provide lasting protection against moisture. High-quality materials were also used throughout the interior: The solid wood staircases with pitch pine planks lend the stairwell a distinctive character. Interior doors and frames, some with glass panels, are made of wood, while real wood blinds give the windows an elegant and practical look. The two bathrooms feature a timeless design and meet the highest standards of functionality and comfort. Overall, the house is in a modernized condition and offers everything you need for comfortable living with plenty of scope for individual design in a sought-after location. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Let us convince you of the potential this property has to offer.

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

Details of amenities

- * Heizungsinstallation (Viessmann-Kessel, WW Speicher, sämtliche Leitungen und Heizkörper mit Röhrenradiatoren von Arbonia)
- *Elektroinstallation- Ausstattung von Busch/ Jäger,
- *Gegensprechanlage,
- *First- Fenster elektrisch zu öffnen
- * TV- Kabelanschluss
- * Spindeltreppe zwischen OG und DG (Massivholz/ Tropenholz)
- *Dacheindeckung gebrannte Biber- Ziegel und Verstärkung der Dachkonstruktion
- *Dachflächenfenster von VELUX und Dachbalken in Holz (weiß beschichtet)
- *Dachentwässerung und sonstige Spenglerarbeiten in Kupferblech
- *Fassadenanstrich ; Fassade hinten mit Styropor-Dämmung
- *Mauerwerkssperranlagen im Keller (Bleche eingeschlagen)
- *Zimmertüren und Türzargen aus Holz (zum Teil mit Glasausschnitt)
- *Holztreppenhaus (Massivholz) Dielen auf den Podesten und Stufen (Pitchpine- Kiefer)
- *Echtholz- Jalousien
- *Echtholzparkett (Eiche) in den Wohnräumen

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

All about the location

Tangermünde besticht durch seinen historischen Charme und seine ruhige, sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein behagliches und vertrauensvolles Lebensumfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Infrastruktur, die grundlegende Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bereithält, und einer überschaubaren Bevölkerungsdichte, die großzügige Wohnverhältnisse ermöglicht. Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und moderner Versorgung legen, präsentiert sich Tangermünde als ein Ort mit langfristiger Lebensqualität und stabilen Immobilienwerten.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Sportbegeisterte finden bereits nach wenigen Schritten vielfältige Angebote, darunter mehrere Sportanlagen und das Stadion am Wäldchen, die in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die kleinen Entdecker laden mehrere Spielplätze in einem Radius von bis zu 14 Minuten Spaziergang zum unbeschwertem Spielen und Toben ein. Naturliebhaber genießen die Nähe zu idyllischen Parks und historischen Grünflächen wie dem Alten Friedhof und dem Burgberg, die in etwa 16 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für entspannte Familienausflüge bieten. Das kulturelle und gesellschaftliche Leben wird durch das Shalomhaus mit seinen Jugend- und Schülerclubs bereichert, die in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind und vielfältige Begegnungen ermöglichen.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv: Kindertagesstätten wie die Johanniter-Kindertageseinrichtung „Kleine Ritter“ sind in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar und bieten liebevolle Betreuung. Die nahegelegenen Schulen, darunter das Diesterweg-Gymnasium und die Grundschule „Comenius“, sind in einem Umkreis von 14 bis 16 Minuten zu Fuß bequem erreichbar und gewährleisten eine qualifizierte Ausbildung in wohnortnaher Umgebung. Ergänzend dazu sind Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA Center Grave und weitere Supermärkte innerhalb von neun bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die medizinische Versorgung ist durch die Praxisgemeinschaft Tangermünde und mehrere Apotheken in etwa neun bis zwanzig Minuten Fußweg gesichert, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und zuverlässig versorgt sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bahnhöfe „Tangermünde West“ und „Tangermünde“ gewährleistet, die jeweils in etwa zwölf bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ebenso sind mehrere Bushaltestellen in

fußläufiger Entfernung vorhanden, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt und Ausflüge in die Region erleichtert.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, naturnaher Erholung, umfassender Bildung und guter Infrastruktur macht Tangermünde zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.71 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25156027 - 39590 Tangermünde

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