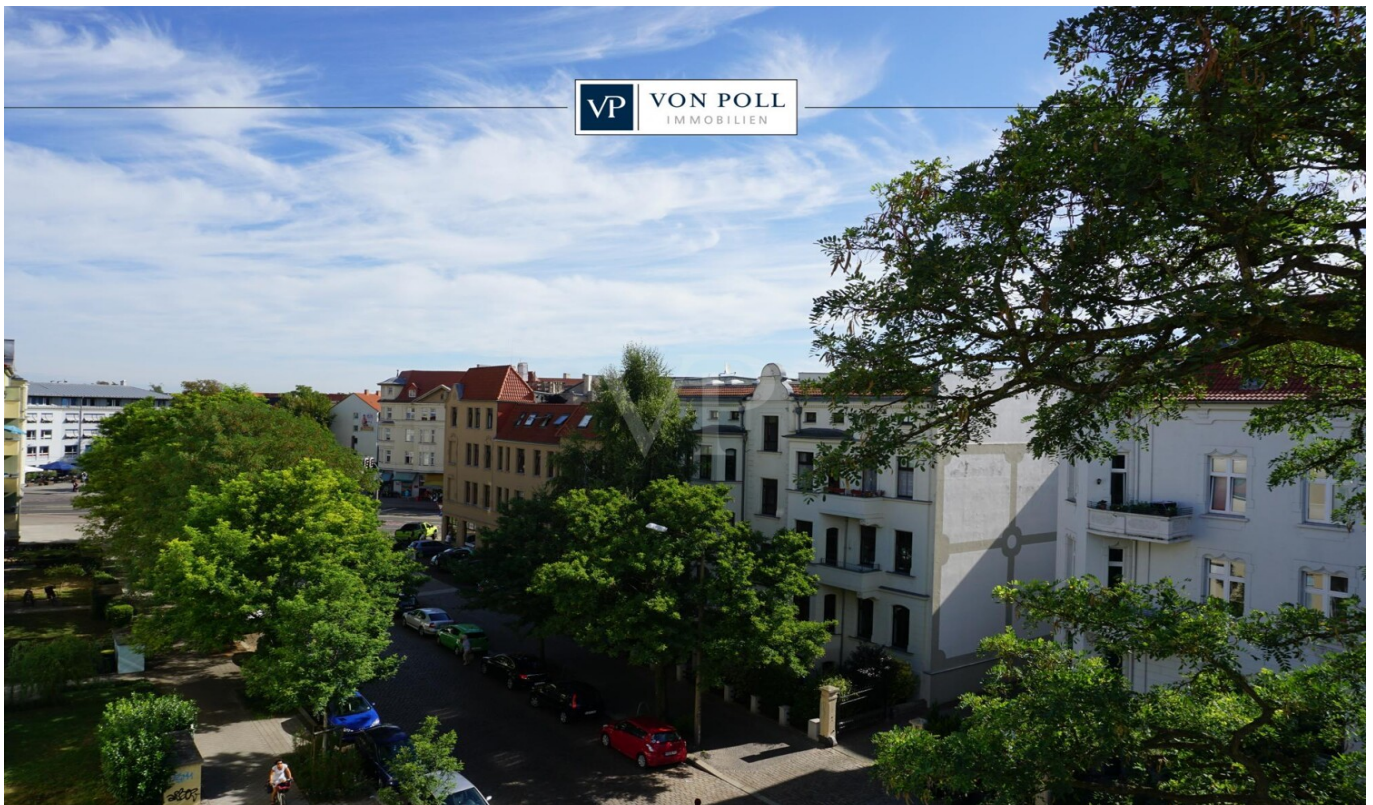


Magdeburg

Lichtdurchflutete Maisonette mit Balkon und Wohlfühlbad

Property ID: 26156014



RENT PRICE: 890 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,84 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

- **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: 26156014 - 39108 Magdeburg

At a glance

Property ID	26156014
Living Space	ca. 96,84 m ²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Rent price	890 EUR
Additional costs	250 EUR
Type	Maisonette
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

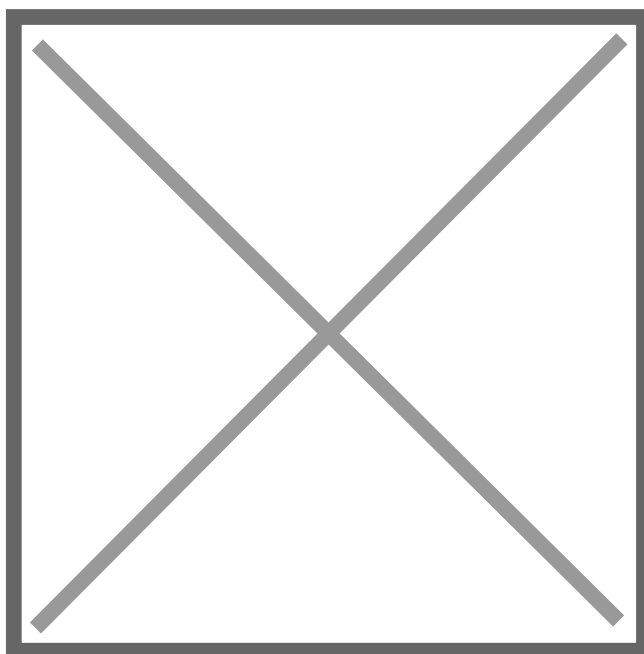
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	15.10.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	59.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

The property



Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

The property



Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

The property



Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

The property



Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

The property



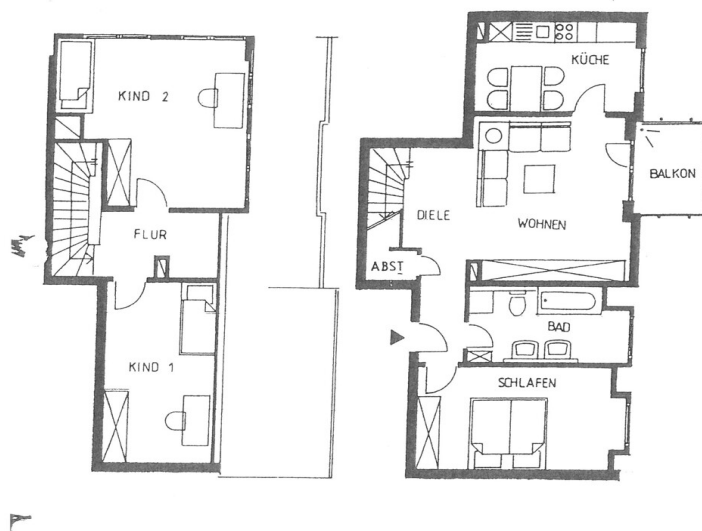
Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

The property



Property ID: 26156014 - 39108 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: 26156014 - 39108 Magdeburg

A first impression

Diese moderne Maisonette-Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 96,84 m² ein großzügiges Zuhause, das besonders durch seine funktionale Raumaufteilung und die gelungene Verbindung von Wohnkomfort und praktischer Ausstattung überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Wohngegend, die durch grüne Straßen und gepflegte Nachbarhäuser geprägt ist. Die Wohnung verfügt insgesamt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Das Ambiente ist hell und freundlich, was besonders im Wohnzimmer deutlich wird: Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten einen angenehmen Ausblick ins Grüne. Die offene Raumgestaltung im unteren Bereich schafft eine einladende Atmosphäre und verbindet Wohn- und Lebensbereiche harmonisch miteinander. Der Boden in allen Räumen ist mit Laminat ausgelegt, was dem Wohnraum ein gepflegtes und modernes Erscheinungsbild verleiht. Die Fenster sorgen zusätzlich für eine angenehme Belichtung der Räume und gewähren einen Blick ins begrünte Umfeld sowie auf die ruhige Seitenstraße. Im Eingangsbereich der Maisonette-Wohnung erwartet Sie eine stilvolle Treppe, die die beiden Wohnebenen miteinander verbindet und eine offene Verbindung zwischen den Stockwerken schafft. Der Gesamtzustand ist als gepflegt zu beschreiben, unterstützt durch die Qualität der verbauten Materialien und der neutralen Farbgestaltung der Wände. Das Badezimmer wurde vollständig saniert und präsentiert sich zeitlos modern. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Jahreszeiten. Die Küche ist räumlich abgetrennt und verfügt über ein großes Fenster, das für viel Licht sorgt und einen schönen Ausblick ins Grüne ermöglicht. Die Raumaufteilung bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, denn ein Zimmer kann als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer fungieren. Das Elternschlafzimmer punktet mit mehreren Fenstern und einer angenehmen Größe, die flexible Einrichtungsmöglichkeiten erlaubt. Ein Highlight ist der Balkon, der Ihnen einen zusätzlichen Außenbereich zum Entspannen mit Blick in die Baumkronen der Umgebung bietet. Insgesamt überzeugt die Maisonette-Wohnung durch eine klare, zeitgemäße Gestaltung, effiziente Raumausnutzung sowie eine attraktive Lage im Grünen. Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie.

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

Details of amenities

- * Laminatboden in allen Räumen
- * Bad komplett saniert
- * Balkon

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

All about the location

Magdeburg besticht als lebendige Landeshauptstadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer stabilen, zukunftsorientierten Entwicklung. Die Stadt vereint eine solide Infrastruktur mit einem vielfältigen Bildungsangebot und einer umfassenden Gesundheitsversorgung, die ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld schaffen. Besonders für Familien bietet Magdeburg eine attraktive Mischung aus urbanem Komfort und naturnahen Rückzugsorten, die Lebensqualität und Perspektiven für kommende Generationen harmonisch verbinden.

Das hier beschriebene Quartier im Herzen von Magdeburg zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Freizeiteinrichtungen aus. Ruhige Spielplätze und grüne Parkanlagen laden zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein, während vielfältige Sportangebote wie Yoga-Studios und Fitnesszentren für aktive Erholung sorgen. Die Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Sicherheit, das gerade Familien ein behütetes Zuhause bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie ein exzellentes Netzwerk an Bildungseinrichtungen: Kindertagesstätten wie die Klettermax und Fridolin sind in nur fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist erstklassig und bequem zugänglich – von Allgemeinärzten und Fachpraxen bis hin zu Zahnärzten und Apotheken, die sich alle innerhalb weniger Gehminuten befinden. Auch Kliniken und spezialisierte Zentren sind in kurzer Zeit erreichbar, was für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl sorgt.

Für die tägliche Versorgung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bereit, die fußläufig erreichbar sind und den Alltag erleichtern. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zu genussvollen Momenten einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Straßenbahn- und Busstationen wie Wilhelmstädter Platz in nur zwei Minuten zu Fuß, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses Wohnumfeld vereint auf ideale Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ein Ort, an dem Familien sorglos wachsen und sich entfalten können. Magdeburg bietet hiermit nicht nur ein Zuhause, sondern eine wertvolle Lebensqualität für die ganze Familie.

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

Other information

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.

Property ID: 26156014 - 39108 Magdeburg

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