

Tangermünde

## Encantadora casa adosada con amplio jardín y ático reformado.

Número de propiedad: 25156027



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

PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## De un vistazo

Número de propiedad	25156027
Superficie habitable	ca. 165 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	290.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1997
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	157.71 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1997



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad





Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propiedad



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien mantenida y completamente renovada, construida en 1935, ofrece un concepto de vivienda amplio y versátil en aproximadamente 165 m² de superficie habitable. La casa se ubica en una parcela de aproximadamente 799 m². Las últimas obras de modernización, incluyendo la conversión del ático, se llevaron a cabo en 1997. La propiedad presume de una distribución práctica con un total de cinco estancias, incluyendo dos amplios dormitorios y dos baños completos. Los espacios habitables se distribuyen armoniosamente en tres plantas y ofrecen amplio espacio para adaptarse a las necesidades individuales, ya sea para familias, parejas o para quienes valoran espacio para aficiones y un despacho. En la planta baja, le da la bienvenida una acogedora sala de estar con acceso a otras habitaciones, una terraza y el amplio jardín. Una escalera de pinotea conduce a la planta superior, donde destaca el ático reformado, al que se accede por una escalera de caracol. El ático diáfano cuenta con claraboyas eléctricas, ventanas de tejado VELUX y vigas vistas de madera lacada en blanco. Aquí se pueden crear espacios adicionales para vivir o trabajar. La calefacción se proporciona mediante un moderno sistema central. Se ha instalado una caldera Viessmann, combinada con un acumulador de agua caliente, todas las tuberías necesarias y radiadores tubulares Arbonia, que garantizan un clima interior confortable. La instalación eléctrica incluye componentes de alta calidad de Busch-Jaeger y cumple con las normas vigentes. Un sistema de intercomunicación mejora la comodidad y la seguridad de los residentes. Hay conexión de televisión por cable disponible para entretenimiento y comunicación. La durabilidad y el confort se priorizaron en cuanto a características y calidad de construcción: el tejado, renovado durante la reforma, consta de tejas de arcilla cocida, y la estructura reforzada del tejado garantiza estabilidad y eficiencia energética. El desagüe del tejado y toda la chapa metálica se realizaron profesionalmente en cobre. El aislamiento de poliestireno en la fachada trasera contribuye significativamente al aislamiento térmico. Las hiladas impermeables del sótano, hechas de chapa metálica empotrada, proporcionan una protección duradera contra la humedad. También se utilizaron materiales de alta calidad en todo el interior: las escaleras de madera maciza con tabloncillos de pinotea confieren al hueco de la escalera un carácter distintivo. Las puertas y marcos interiores, algunos con paneles de vidrio, son de madera, mientras que las persianas de madera real confieren a las ventanas un aspecto elegante y práctico. Los dos baños presentan un diseño atemporal y cumplen con los más altos estándares de funcionalidad y confort. En general, la casa se encuentra modernizada y ofrece todo lo necesario para una vida cómoda, con amplias posibilidades de diseño individual en una ubicación privilegiada. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Permítanos convencerle del potencial que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Detalles de los servicios

- \* 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
- \* Mauerwerkssperren 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

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Todo sobre la ubicación

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 unbeschwerten 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.

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

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.

Número de propiedad: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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