

Magdeburg

# Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in guter Lage zu verkaufen

*Número de propiedad: 25156031*



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

**PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 388,14 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 915 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg**

- **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: 25156031 - 39116 Magdeburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25156031	Precio de compra	650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 388,14 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Año de construcción	1994	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95(inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior	Modernización / Rehabilitación	2025
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 388 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas natural pesado</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>17.05.2028</b>	Consumo de energía final	<b>118.00 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Gas</b>	Clase de eficiencia energética	<b>D</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1994</b>

Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg

## La propiedad



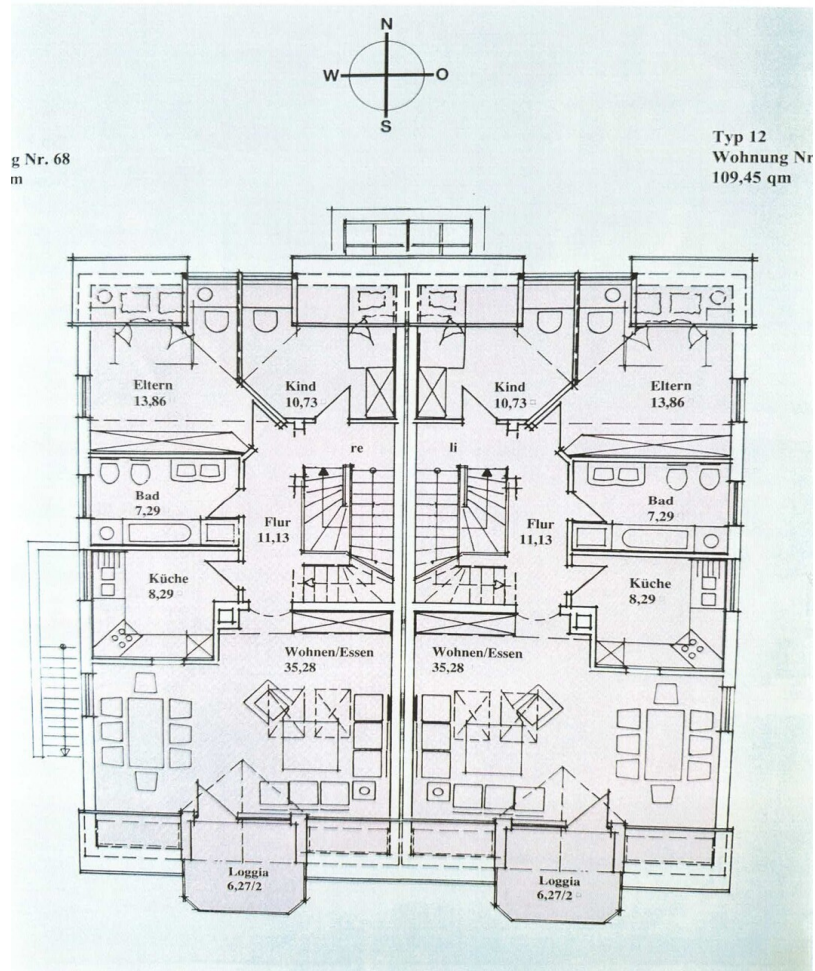
Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg

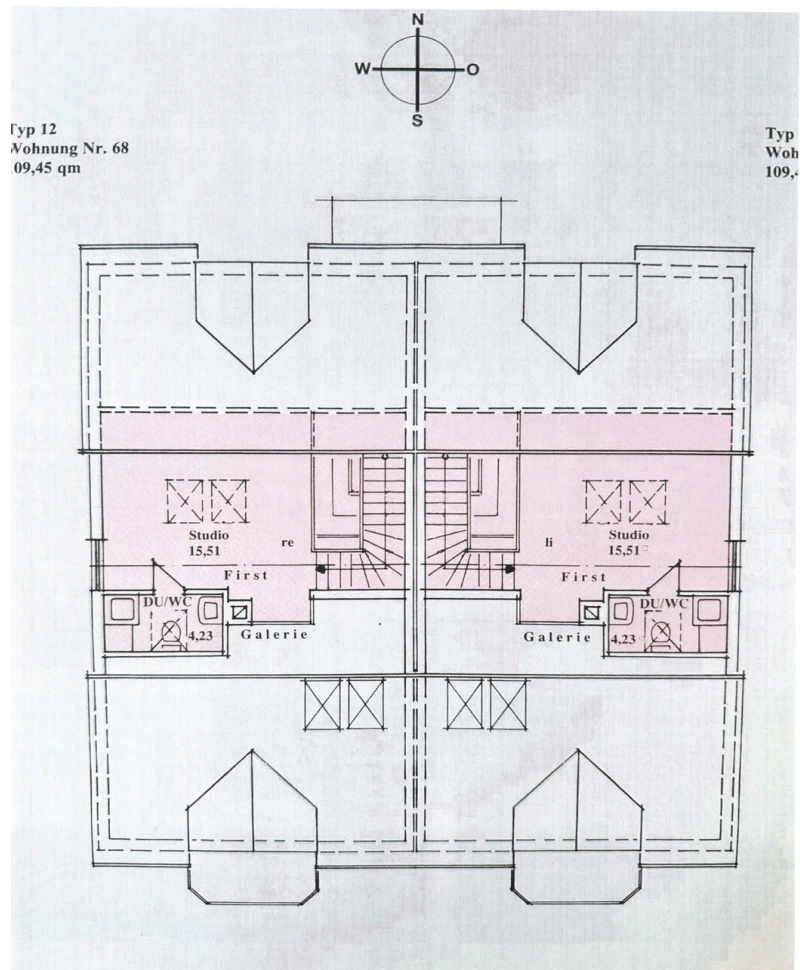
## La propiedad











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: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 mit einer Wohnfläche von etwa 388,14 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 915 m<sup>2</sup>. Das Objekt präsentiert sich in einem guten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Im Jahr 2017 wurde eine neue Gasheizung verbaut und im Jahr 2025 wurde die Fassade komplett gereinigt. Somit bietet die Immobilie eine zeitgemäße und gepflegte Bausubstanz, die Investoren attraktive Perspektiven eröffnen.

Die Wohnflächen verteilen sich aktuell auf mehrere Wohneinheiten, die jeweils durch durchdachte Raumaufteilungen und ein angenehmes Wohnambiente überzeugen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen. Die Ausstattung der Einheiten entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Wohnräume sind mit langlebigen Bodenbelägen ausgerichtet und weisen einen funktionalen Schnitt auf, der unterschiedlichste Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine zentrale Gasheizung, die für eine verlässliche und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Heizungsanlage wird regelmäßig gewartet und entspricht aktuellen energetischen Anforderungen. Die Bäder sind jeweils mit Dusche oder Badewanne ausgestattet und bieten ausreichend Platz.

Die Außenflächen des Anwesens sind gepflegt und ermöglichen eine ansprechende Gestaltung, sei es für gemeinschaftliche Nutzung oder als privater Gartenbereich. Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden und gewährleisten eine komfortable Nutzung.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld, das sowohl durch seine gute Infrastruktur als auch durch eine angenehme Nachbarschaft überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in direkter Umgebung und bieten kurze Wege für den Alltag. Die zentrale Lage gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Straßen- und Verkehrsnetzes.

Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Kombination aus gepflegtem Zustand, zeitgemäßer Ausstattung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Durch die regelmäßigen Modernisierungen ist das Gebäude technisch und optisch auf einem aktuellen Stand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieses Mehrfamilienhauses zu überzeugen und weitere Informationen zu erhalten.

**Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## **Detalles de los servicios**

- \* 2 Wohnungen mit je 84,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
mit direkten Zugang zum Keller
- \* 2 Maisonette- Wohnungen mit je 109, 45m<sup>2</sup> Wohnfläche  
mit direktem Zugang zum Keller
- \* PKW Stellplatz
- \* Laminatböden

**Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## **Todo sobre la ubicación**

Magdeburg präsentiert sich als eine stabile, mittelgroße Stadt mit einem ausgewogenen Altersmix und einer vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur und bietet langfristige Perspektiven für risikoaverse Anleger, die Wert auf nachhaltige Wertstabilität legen. Trotz moderater Bevölkerungsdichte und einem gewissen Anteil älterer Einwohner zeigt Magdeburg ein solides Fundament, das eine verlässliche Basis für Immobilieninvestitionen schafft.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Buslinien wie am Goethe-Park, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie Straßenbahnstationen in fußläufiger Entfernung. Diese Infrastruktur gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und zentraler Knotenpunkte, was die Attraktivität der Immobilie für Mieter und Nutzer erhöht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte wie PENNY in nur vier Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von zehn bis zwanzig Minuten. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Apotheken und Fachärzten in nur rund vier Minuten Fußweg präsent, während größere Kliniken und spezialisierte Einrichtungen innerhalb von etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar sind, was eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellt. Freizeitangebote mit Parks und Sportanlagen in wenigen Gehminuten runden das Bild eines lebenswerten Umfelds ab.

Diese Kombination aus stabiler Stadtstruktur, verlässlicher Infrastruktur und vielfältigen Versorgungsangeboten macht die Lage besonders interessant für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und eine solide Nachfrage setzen. Die hervorragende Anbindung und die umfassende Nahversorgung gewährleisten eine attraktive Vermietbarkeit und langfristige Sicherheit für Kapitalanlagen in Magdeburg.

**Número de propiedad: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## Otros datos

**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: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**