

Magdeburg / Alte Neustadt

# Appartements en location – une opportunité pour les investisseurs !

CODE DU BIEN: 22156042



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

**PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15**

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22156042
Surface habitable	ca. 253 m <sup>2</sup>
Pièces	15
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1936
Place de stationnement	5 x surface libre

Prix d'achat	480.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 258 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>92.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.06.2028</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2013</b>

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## **Une première impression**

**Saisissez cette opportunité d'investissement ! Cet immeuble, construit en 1936 et entièrement rénové en 1997, est situé dans une impasse calme et verdoyante. Il comprend cinq appartements de trois pièces (dont trois actuellement loués) et cinq places de parking. D'une superficie habitable d'environ 50 à 55 m<sup>2</sup>, chaque appartement dispose d'un agréable balcon donnant sur la verdure. Les pièces à vivre sont accessibles depuis le couloir, optimisant ainsi l'espace. Chaque appartement comprend également une cave. Le loyer mensuel actuel s'élève à 1 616 €. Intéressé(e) ? Contactez-nous !**

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## **Détails des commodités**

- \* Keller
- \* Balkon
- \* Bad mit Wanne
- \* Laminat
- \* Fliesen

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**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, der Hochschule Magdeburg-Stendal (FH und bald auch der Standort des Chipherstellers INTEL. Dadurch ist die Stadt für viele Studenten und Arbeitnehmer ein Anziehungspunkt.**

**Der Stadtteil Neue Neustadt gehört zu den interessantesten Wohngebieten Magdeburgs, da man**

**hier in unmittelbarer Nähe zur Otto-von-Guericke Uni sehr zentrumsnah wohnt.**

**Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Strassenbahnanbindung sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.**

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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.

**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.**

**CODE DU BIEN: 22156042 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Heike Hoffmann**

---

**Domplatz 11A, 39104 Magdeburg**  
**Tel.: +49 391 - 50 38 018 0**  
**E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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