

Magdeburg / Stadtfeld Ost

# Kapitalanleger oder Eigennutzer aufgepasst, einzigartige Dachgeschosswohnung zu verkaufen!

**CODE DU BIEN: 23156030**



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

**PRIX D'ACHAT: 110.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23156030	Prix d'achat	110.000 EUR
Surface habitable	ca. 61,6 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1900		

CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.07.2028	Consommation finale d'énergie	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La propriété

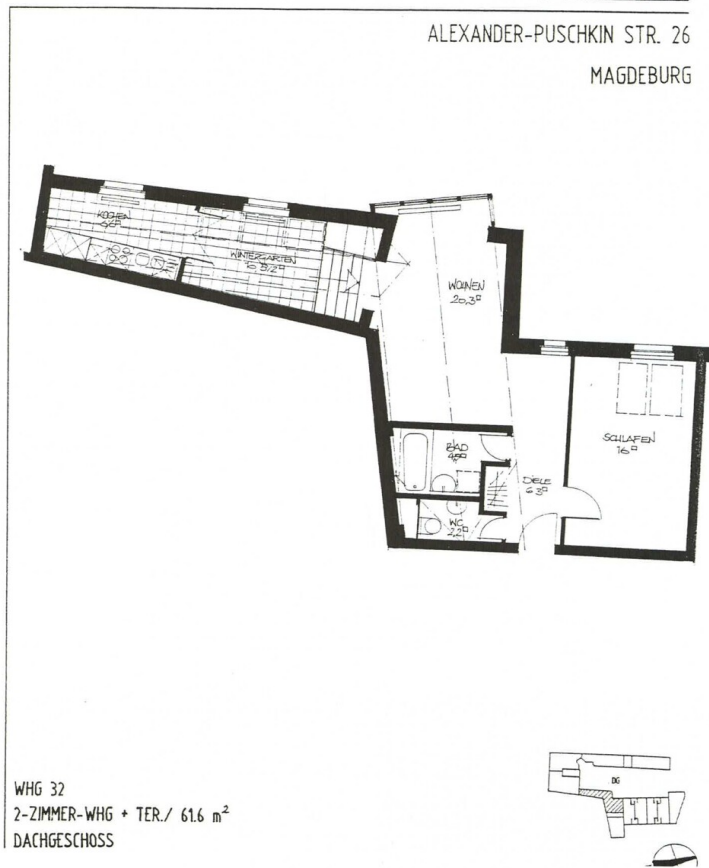


CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## Plans d'étage



ALEXANDER-PUSCHKIN STR. 26  
MAGDEBURG



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Une première impression

Willkommen zu dieser ansprechenden Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1900, die mit einer Wohnfläche von ca. 61,6 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und bietet durch ihre komfortablen Raumgrößen ein angenehmes Wohnambiente.

Die ca. 61,6 m<sup>2</sup> große Wohnung gliedert sich in insgesamt zwei Zimmer, die eine effiziente Raumaufteilung gewährleisten. Zu den Wohnräumen zählt ein separates Schlafzimmer, das ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Der großzügig Wohnbereich lädt sowohl zu entspannten Stunden als auch zu geselligem Beisammensein ein. In Kombination mit der Dachgeschosslage entsteht eine besondere Wohnatmosphäre, die durch die charakteristische Architektur eines Gebäudes aus dem Jahr 1900 zusätzlichen Charme erhält.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet, um den täglichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Anforderungen und verspricht einen soliden Standard mit besonderem Augenmerk auf Zweckmäßigkeit.

Die Dachgeschosswohnung eignet sich gleichermaßen für Einzelpersonen oder Paare.

Durch die attraktive Lage im Dachgeschoss profitieren Sie von einer besonderen Wohnsituation, die oftmals mit zusätzlicher Ruhe und einer unverwechselbaren Raumwirkung einhergeht. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch ihr gepflegtes Gesamtbild aus, das den guten Eindruck beim Betreten direkt unterstreicht. Der Baustil sowie die bestehenden Substanzen des Hauses aus dem Jahr 1900 verleihen der Wohnung einen ganz eigenen Charakter und bieten eine interessante Kombination aus Tradition und Funktionalität.

Die Lage des Objekts eröffnet verschiedene Möglichkeiten, um das städtische

Leben mit all seinen Vorzügen zu genießen. In direkter Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden.

Ob als neues Zuhause oder als Kapitalanlage, die Dachgeschosswohnung bietet ein angenehmes und durchdachtes Wohnkonzept. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Details oder zur Abstimmung einer individuellen Besichtigung gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Détails des commodités

- \* Laminat im Wohnbereich
- \* Fliesen im Bad und WC
- \* Fliesen in der Küche
- \* neue Fenster im Wohnzimmer
- \* Keller

**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Tout sur l'emplacement

Magdeburg präsentiert sich als dynamische und zukunftsorientierte Großstadt mit stetigem Bevölkerungswachstum seit 2011, was eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt unterstreicht. Als größte Stadt Sachsen-Anhalts besticht Magdeburg durch eine urbane Struktur mit hoher Bevölkerungsdichte und bietet somit ein attraktives Umfeld für nachhaltige Investitionen. Die vorhandene Infrastruktur sowie die demografische Entwicklung, schaffen vielversprechende Perspektiven für wertstabile Immobilienanlagen.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe, wie etwa die Haltestellen Steinigstraße und Arndtstraße, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch der Hauptbahnhof Magdeburg ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet optimale Verbindungen überregional. Diese exzellente Verkehrsinfrastruktur sichert eine hohe Mobilität und macht die Lage besonders attraktiv für eine breite Mieterschaft.

Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Einrichtungen, die den Standort als lebenswert und vielseitig auszeichnen. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von einer dichten Konzentration an Fachärzten, Zahnärzten sowie Apotheken, die bereits innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zur Universitätsfrauenklinik und weiteren Kliniken garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Das Bildungsangebot ist mit Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen in fußläufiger Entfernung hervorragend aufgestellt und spricht somit auch Familien als potenzielle Mieter an. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine komfortable Versorgung gewährleisten.

Das vielfältige Freizeitangebot mit Parks, Sportmöglichkeiten und kulturellen Treffpunkten rundet das Bild eines lebendigen und zugleich stabilen Wohnumfeldes ab. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, wachsender Nachfrage und umfassender Nahversorgung macht Magdeburg zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren, die auf nachhaltige Wertsteigerung und langfristige Stabilität setzen. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen, um von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalts Hauptstadt zu profitieren.

**CODE DU BIEN: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Plus d'informations

**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: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## 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)