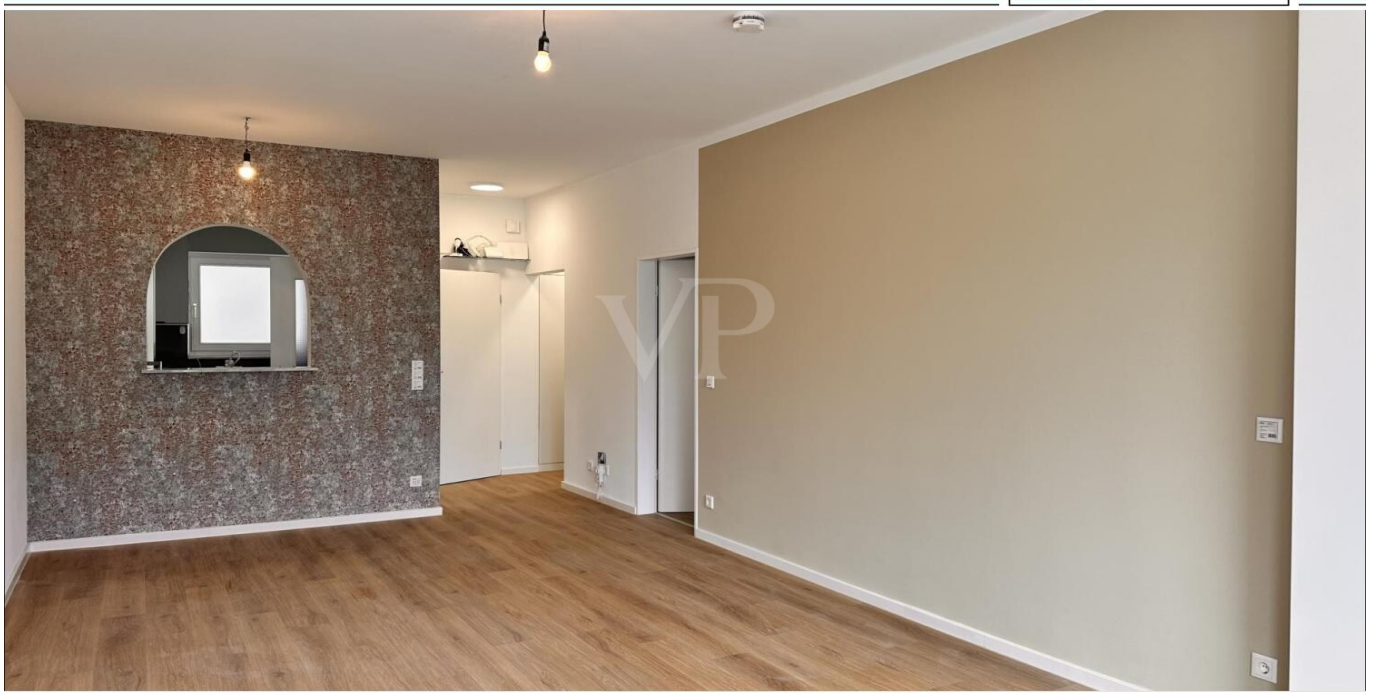


Magdeburg / Sudenburg

# Appartement élégamment modernisé, confortable et baigné de lumière naturelle.

CODE DU BIEN: 25156019



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

**PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

- 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: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25156019	Prix d'achat	149.000 EUR
Surface habitable	ca. 65 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1995	Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	97.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



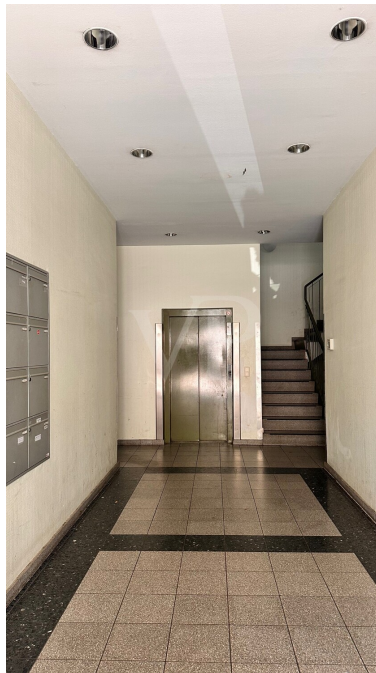
CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



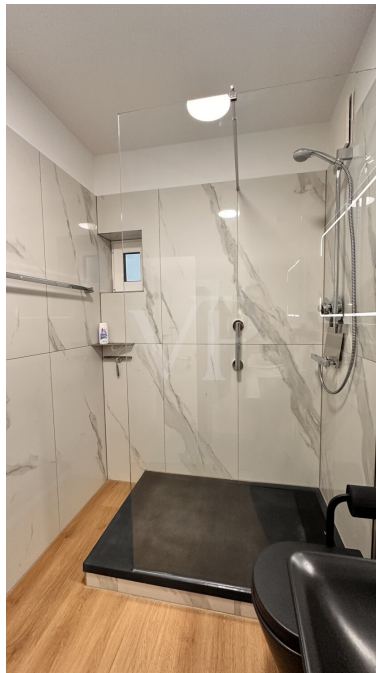
CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## La propriété



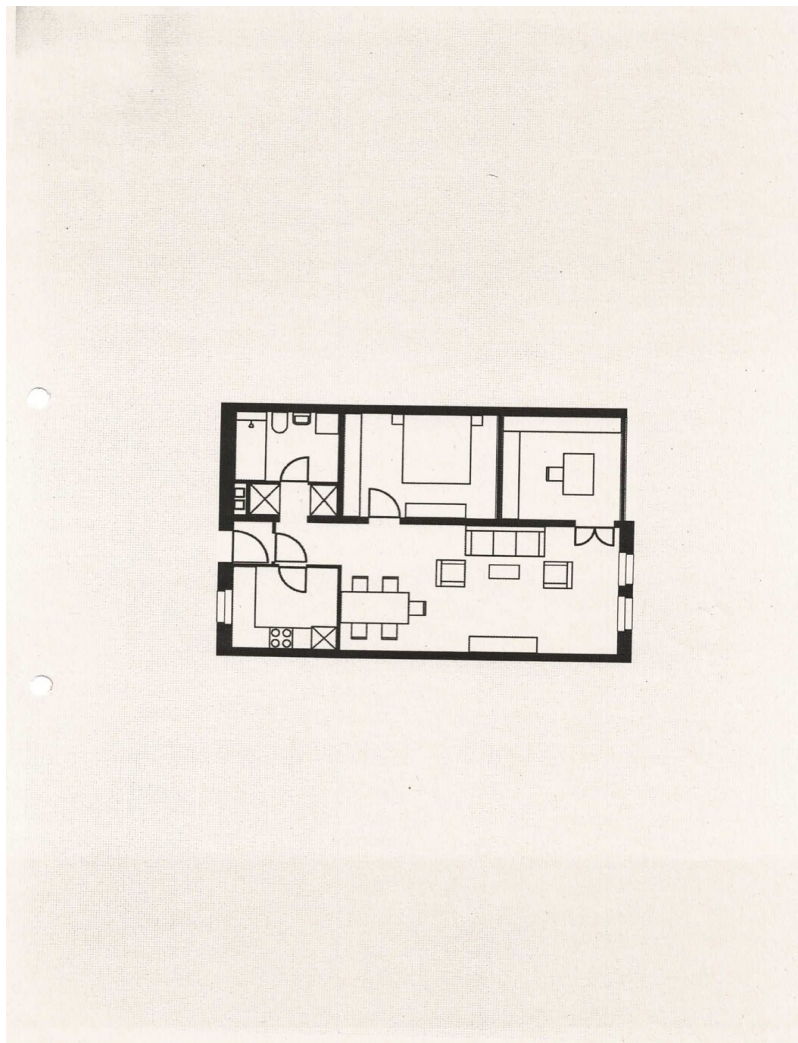
**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Plans d'étage



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: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Une première impression

Appartement élégamment rénové, alliant confort et luminosité. Entièrement rénové, cet appartement d'environ 65 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie moderne et de grande qualité. Situé dans un immeuble de 1995, il séduit par son agencement bien pensé et sa rénovation complète réalisée en 2025. Son excellent état et ses aménagements contemporains en font un bien particulièrement attractif pour une personne seule, un couple ou comme résidence secondaire. L'agencement actuel a été optimisé lors de la rénovation : l'ancienne véranda a laissé place à une pièce supplémentaire entièrement fonctionnelle, idéale par exemple pour un bureau. Le spacieux séjour/salle à manger, ouvert sur l'extérieur, est doté d'un nouveau parquet vinyle imitation chêne. Un passe-plat pratique relie la cuisine à la salle à manger, optimisant ainsi le confort de vie. La cuisine est équipée d'éléments sur mesure, dont une plaque à induction, pour une préparation des repas tout en confort. La plomberie de la cuisine et de la salle de bains a été entièrement refaite lors de la rénovation. La salle de douche arbore un design noir moderne, une armoire de toilette avec miroir, une armoire métallique et un emplacement pour lave-linge – des détails de qualité pour un usage quotidien. Dans l'ensemble du séjour, toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres modernes à triple vitrage insonorisées (UG1.1), garantissant une atmosphère paisible et écoénergétique. Un système de chauffage amélioré, incluant l'installation d'un radiateur supplémentaire, assure une chaleur efficace et constante. Votre confort est optimisé par les technologies intelligentes : un système domotique dédié garantit une transmission stable des données via le réseau électrique, toutes les prises et interrupteurs (GIRA 55S blanc pur) sont neufs, et le câblage électrique a été partiellement refait et équipé de disjoncteurs différentiels (DDR). Un placard sur mesure dans le couloir offre un espace de rangement idéal. Les murs ont été enduits professionnellement (Q2) et sont soit tapissés, soit peints dans une couleur assortie. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. De

plus, une place de parking souterrain attenante à l'appartement peut être acquise pour 12 500 €. L'appartement est facilement accessible par ascenseur. Elle impressionne par la qualité de sa construction, le choix judicieux des matériaux et ses nombreux détails ingénieux qui simplifient le quotidien. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de cette propriété moderne.

**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Détails des commodités

- \* hochwertig saniert
- \* Grundrissänderung mit versetzen der Heizung bzw. Ergänzung mit einem Zusatzheizkörper- statt Wintergarten nun zusätzlicher Raum z. B. Home Office
- \* Austausch sämtlicher Fenstergläser von Ug 1,6 in Ug 1,1 ( Schallschutz, 3 fach- Verglasung)
- \* neu verlegter Designvinylboden in Eiche
- \* alle Wände in Q2 gespachtelt, teils farbig und weiß gestrichen oder tapeziert
- \* Elektrik teils neu verlegt, Ausrüstung mit FI Schaltern, alle Steckdosen und Lichtschalter getauscht Fabrikat GIRA 55S reinweiß
- \* Einbauküche mit Induktionskochfeld
- \* Durchreiche mit Sturz zwischen Küche und Essbereiche
- \* vollständig neue Unterverteilung der Zu- und Abflüsse in Küche und Bad, sowie Einbau eines neuen Duschbades in schwarzen Design mit Spiegelschrank, Blechschränk und Waschmaschinenplatz
- \* maßgenauer Einbauschränk im Flur
- \* Smarthome mit stabilem Datentransfer über das eigene Stromnetz
- \* Fahrstuhl
- \* Keller
- \* Tiefgaragenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## 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 und der Hochschule Magdeburg-Stendal (FH). Dadurch ist die Stadt für viele Studenten ein Anziehungspunkt.

Magdeburg ist in 40 Stadtteile untergliedert. Sudenburg ist ein im Südwesten gelegener Stadtteil Magdeburgs ca. 4 km von der Altstadt entfernt. In diesem Stadtteil befinden sich viel, liebevoll sanierte Bauten aus der Gründerzeit.

Die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Halberstädter Straße bildet das geschäftliche Zentrum des Stadtteils. Hier finden sich Ärzte, gastronomische Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten.

**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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.

**CODE DU BIEN: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## 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)