

Tangermünde

## Charmante maison mitoyenne avec un grand jardin et des combles aménagés

**CODE DU BIEN: 25156027**



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

**PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 799 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

- 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: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25156027	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	1997
Salles de bains	2	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1935	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2035	Consommation finale d'énergie	157.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



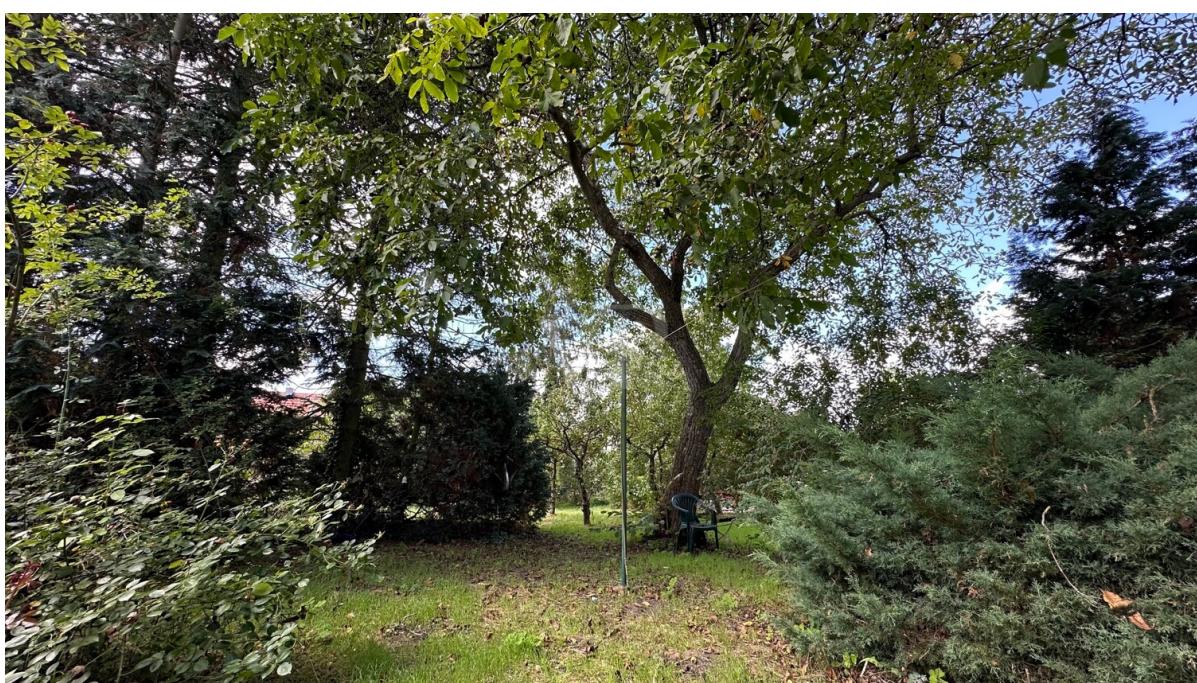
CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde

## 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: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## Une première impression

Cette maison jumelée, bien entretenue et entièrement rénovée, construite en 1935, offre un espace de vie spacieux et modulable d'environ 165 m<sup>2</sup>. Elle est implantée sur un terrain d'environ 799 m<sup>2</sup>. Les derniers travaux de modernisation, incluant l'aménagement des combles, datent de 1997. La maison bénéficie d'une distribution pratique avec cinq pièces, dont deux chambres spacieuses et deux salles de bains entièrement équipées. Les espaces de vie sont harmonieusement répartis sur trois niveaux et offrent suffisamment de place pour répondre aux besoins de chacun : familles, couples ou personnes souhaitant aménager un espace pour leurs loisirs et un bureau à domicile. Au rez-de-chaussée, un séjour accueillant donne accès aux autres pièces, à une terrasse et au vaste jardin. Un escalier en pin pitchpin mène à l'étage, dont le point fort est l'aménagement des combles, accessible par un escalier en colimaçon. Les combles, en espace ouvert, sont agrémentés de fenêtres de toit électriques, de fenêtres de toit VELUX et de poutres apparentes en bois blanchi. Il est possible d'y créer des espaces de vie ou de travail supplémentaires. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central moderne. Une chaudière Viessmann, associée à un ballon d'eau chaude sanitaire, à l'ensemble des canalisations nécessaires et à des radiateurs tubulaires Arbonia, garantit un confort thermique optimal. L'installation électrique, composée d'éléments haut de gamme Busch-Jaeger, est conforme aux normes en vigueur. Un interphone renforce le confort et la sécurité des résidents. Une connexion à la télévision par câble est disponible pour les loisirs et la communication. Durabilité et confort de vie ont été privilégiés, tant au niveau des équipements que de la qualité de la construction : la toiture, refaite lors de la rénovation, est constituée de tuiles en terre cuite, et sa charpente renforcée assure stabilité et efficacité énergétique. L'évacuation des eaux pluviales et tous les travaux de tôlerie ont été réalisés avec soin en cuivre. L'isolation en polystyrène expansé de la façade arrière contribue significativement à l'isolation thermique. Au sous-sol, des barrières d'étanchéité en tôle intégrée offrent une protection durable contre l'humidité. Des matériaux de haute qualité ont également été utilisés à l'intérieur : les escaliers en bois massif, avec leurs lames de pin pitchpin, confèrent à la cage d'escalier un cachet unique. Les portes intérieures et leurs encadrements, dont certains sont vitrés, sont en bois, tandis que les stores en bois véritable confèrent aux fenêtres une allure à la fois élégante et pratique. Les deux salles de bains, au design intemporel, répondent aux plus hautes exigences en matière de fonctionnalité et de confort. Dans l'ensemble, la maison est en parfait état et offre tout le confort nécessaire, avec de nombreuses possibilités de personnalisation, dans un quartier très recherché. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Laissez-nous vous convaincre du potentiel de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## Tout sur l'emplacement

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 unbeschwertem 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.

**CODE DU BIEN: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## Plus d'informations

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 Personalausweses 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: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## 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)