

Magdeburg

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in guter Lage zu verkaufen

CODE DU BIEN: 25156031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 388,14 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 915 m²

CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

- [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: 25156031 - 39116 Magdeburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25156031	Prix d'achat	745.000 EUR
Surface habitable	ca. 388,14 m ²	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1994	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95(inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	4 x surface libre	Modernisation / Rénovation	2025
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 388 m ²
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

La propriété



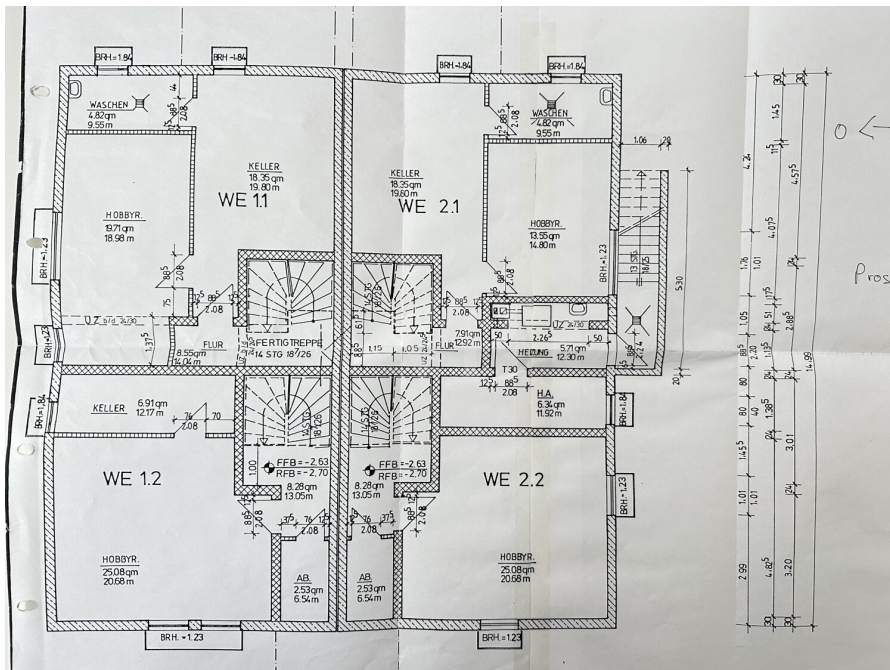
CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

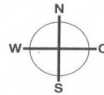
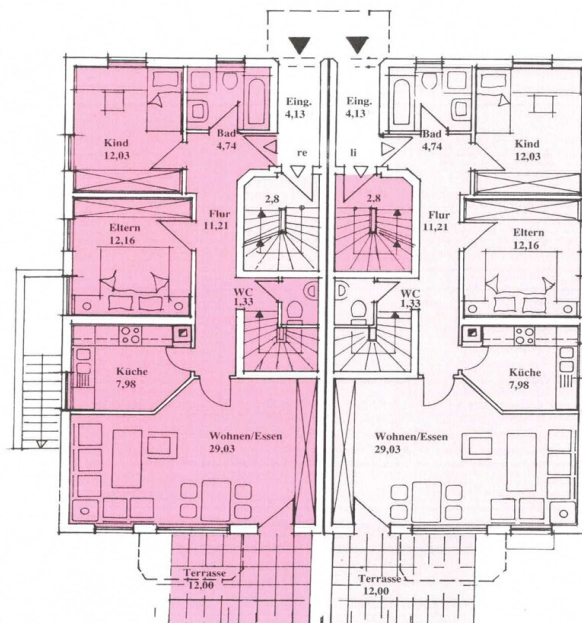
La propriété



CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

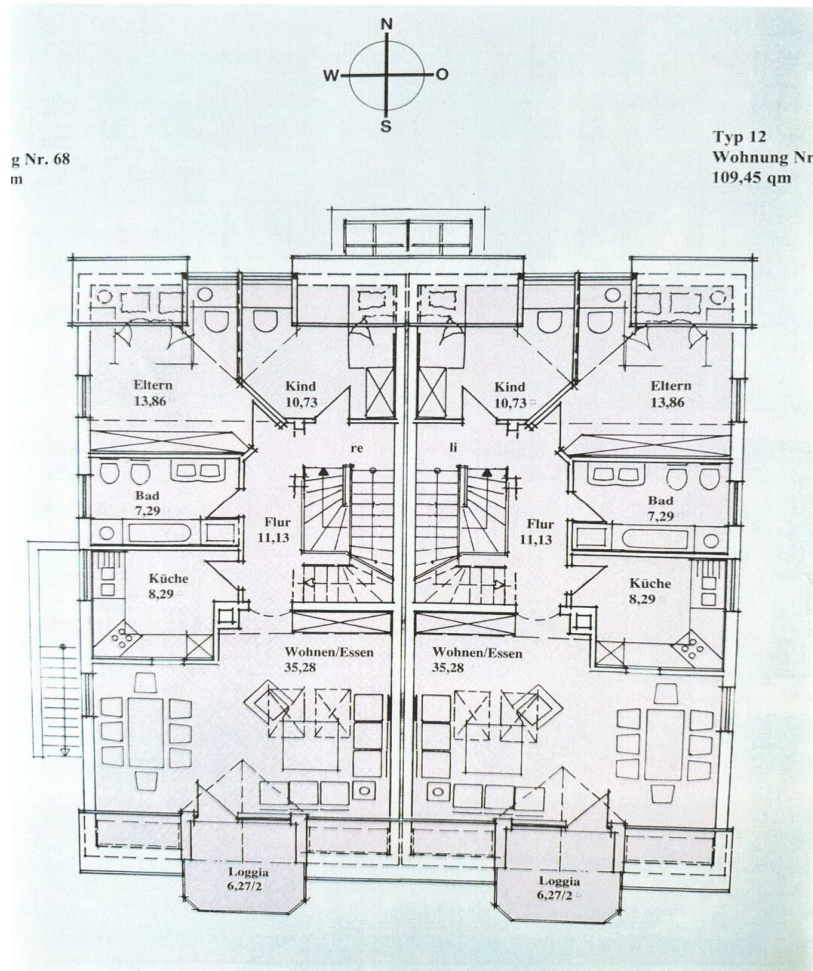
Plans d'étage

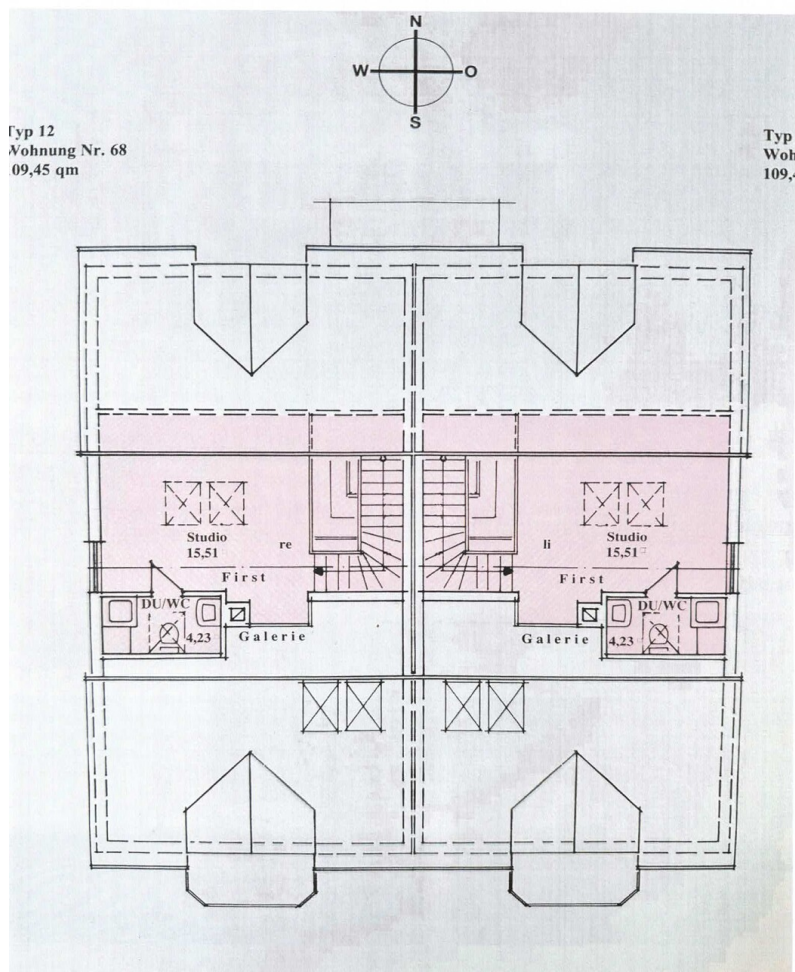
SAB

Haus 9 Typ B
ErdgeschoßTyp 10
Wohnung Nr. 67
84,62 qmTyp 10
Wohnung Nr. 65
84,62 qm

Anmerkung: Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung der Wohnungen und die Begrünung der Terrassen und Balkone sind lediglich Gestaltungsvorschläge und nicht Bestandteil dieses Angebotes und somit im Gesamtaufwand nicht enthalten.

17





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: 25156031 - 39116 Magdeburg

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 mit einer Wohnfläche von etwa 388,14 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 915 m². 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 Fernwärmeheizung, 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.

CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

Détails des commodités

- * 2 Wohnungen mit je 84,62 m² Wohnfläche
mit direkten Zugang zum Keller
- * 2 Maisonette- Wohnungen mit je 109, 45m² Wohnfläche
mit direktem Zugang zum Keller
- * PKW Stellplatz
- * Laminatböden

CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25156031 - 39116 Magdeburg

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: 25156031 - 39116 Magdeburg

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

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

www.von-poll.com