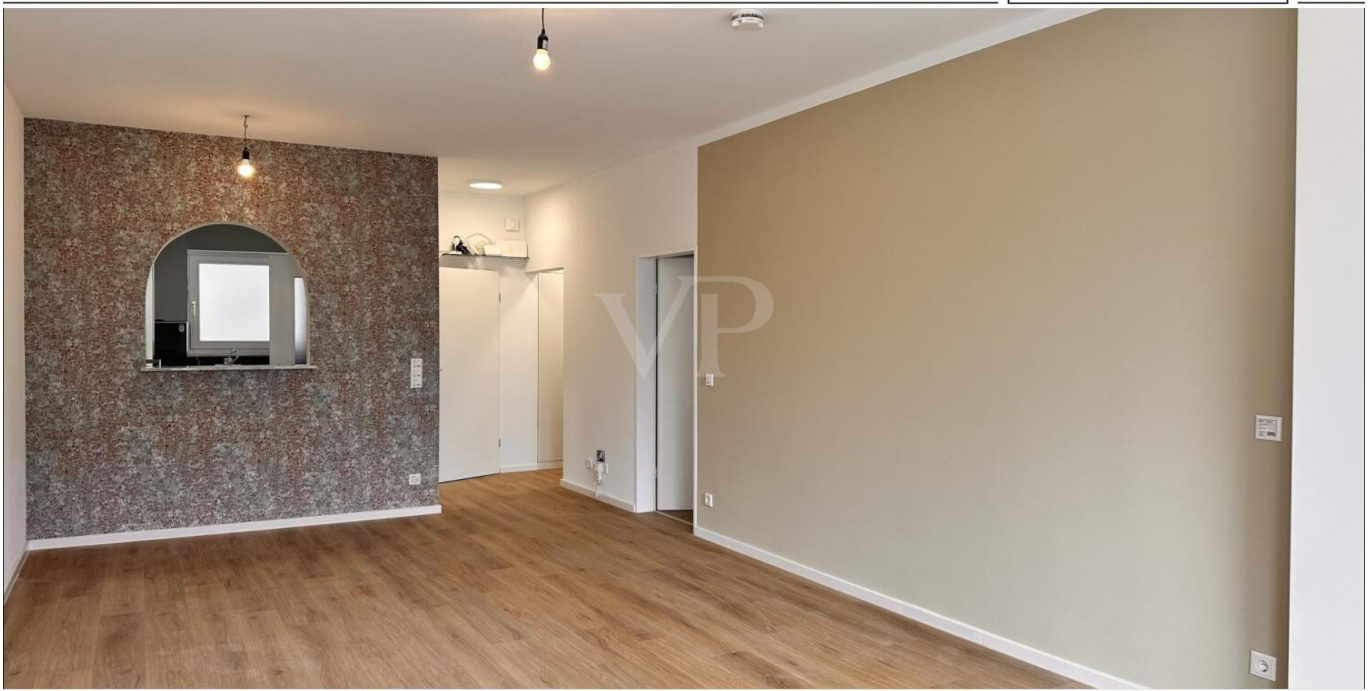


Magdeburg / Sudenburg

# Κομψά εκσυγχρονισμένο διαμέρισμα με άνεση και εγγυημένο ηλιακό φως

Αριθμός ακινήτου: 25156019



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 149.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 65 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5

**Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25156019	Τιμή αγοράς	149.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 65 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2.5		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2025
Έτος κατασκευής	1995	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	97.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.11.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1995

Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



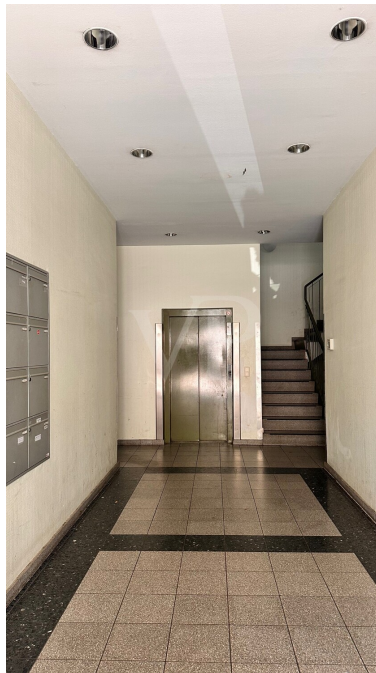
Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



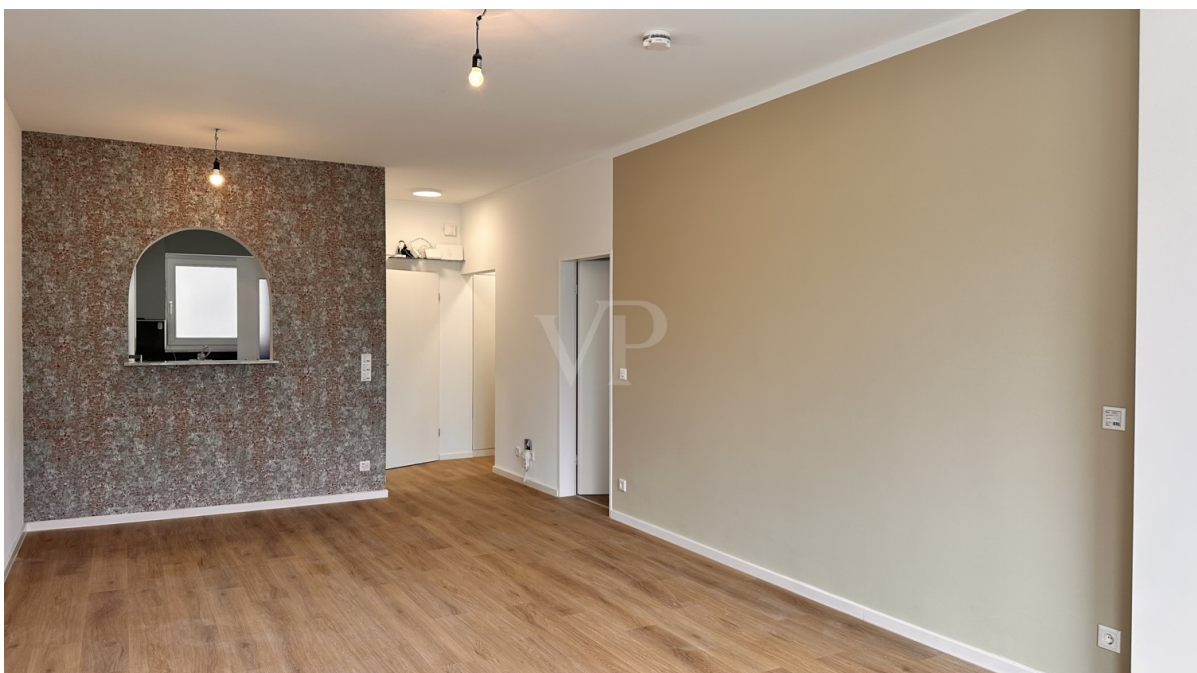
Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



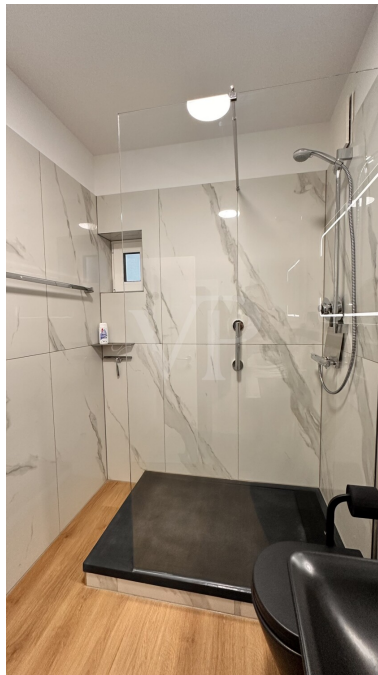
Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



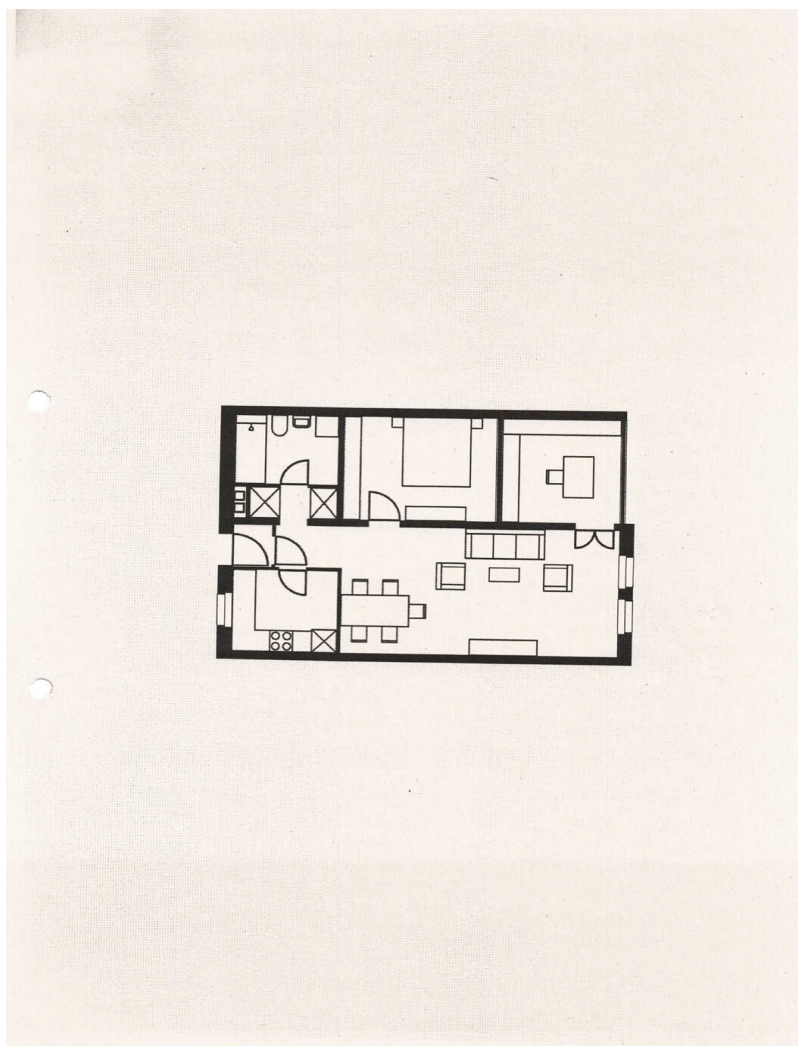
Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Κομψά ανακαινισμένο διαμέρισμα με άνεση και εγγυημένο ηλιακό φως. Αυτό το πλήρως ανακαινισμένο διαμέρισμα προσφέρει μια υψηλής ποιότητας και μοντέρνα εμπειρία διαβίωσης σε περίπου 65 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Στεγασμένο σε ένα πολυκατοικία που κατασκευάστηκε το 1995, εντυπωσιάζει τόσο με την καλά μελετημένη κάτοψη όσο και με μια ολοκληρωμένη ανακαίνιση που ολοκληρώθηκε το 2025. Η καλοδιατηρημένη κατάσταση και οι σύγχρονοι εκσυγχρονισμοί καθιστούν αυτό το ακίνητο ιδιαίτερα ελκυστικό για άτομα μεμονωμένα, ζευγάρια ή ως δεύτερη κατοικία. Η τρέχουσα κάτοψη βελτιστοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της ανακαίνισης: αντί για το πρώην θερμοκήπιο, έχετε τώρα ένα επιπλέον, πλήρως χρησιμοποιήσιμο δωμάτιο στη διάθεσή σας - ιδανικό, για παράδειγμα, ως γραφείο στο σπίτι. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας διαθέτει ανοιχτό σχεδιασμό και διαθέτει πρόσφατα τοποθετημένο δάπεδο βινυλίου σε εφέ βελανιδιάς. Μια πρακτική καταπακτή σερβιρίσματος συνδέει την κουζίνα και την τραπεζαρία, βελτιώνοντας περαιτέρω την εμπειρία διαβίωσης. Η κουζίνα είναι εξοπλισμένη με μια ειδικά κατασκευασμένη κουζίνα που περιλαμβάνει επαγωγική εστία, προσφέροντας σύγχρονη άνεση για την προετοιμασία των γευμάτων σας. Οι υδραυλικές εγκαταστάσεις στην κουζίνα και το μπάνιο ανανεώθηκαν πλήρως στο πλαίσιο του εκσυγχρονισμού. Το ντους διαθέτει μοντέρνο μαύρο σχεδιασμό, ντουλάπι με καθρέφτη, μεταλλικό ντουλάπι και χώρο για πλυντήριο ρούχων – λεπτομέρειες υψηλής ποιότητας για καθημερινή χρήση. Σε όλο το σαλόνι, όλα τα παράθυρα αντικαταστάθηκαν με μοντέρνα, ηχομονωτικά τριπλά τζάμια (UG1.1), εξασφαλίζοντας μια γαλήνια και ενεργειακά αποδοτική ατμόσφαιρα. Ένα αναβαθμισμένο σύστημα θέρμανσης, συμπεριλαμβανομένης της εγκατάστασης ενός επιπλέον καλοριφέρ, παρέχει αποτελεσματική και σταθερή θέρμανση. Η άνεσή σας ενισχύεται περαιτέρω από έξυπνες τεχνολογίες: ένα ειδικό σύστημα έξυπνου σπιτιού εξασφαλίζει σταθερή μετάδοση δεδομένων μέσω του ηλεκτρικού

δικτύου, όλες οι πρίζες και οι διακόπτες φωτισμού (GIRA 55S σε καθαρό λευκό) είναι καινούργιοι και η ηλεκτρική καλωδίωση έχει εν μέρει αναδιαταχθεί και είναι εξοπλισμένη με διακόπτες κυκλώματος υπολειμματικού ρεύματος (RCD). Μια ειδικά κατασκευασμένη ντουλάπα στο διάδρομο προσφέρει ιδανικό χώρο αποθήκευσης. Οι τοίχοι έχουν σοβατιστεί επαγγελματικά (Q2) και είτε έχουν καλυφθεί με ταπετσαρία είτε έχουν βαφτεί σε ταιριαστό χρώμα. Μια ιδιωτική αποθήκη στο κελάρι παρέχει επιπλέον χώρο αποθήκευσης. Επιπλέον, μια υπόγεια θέση στάθμευσης που έχει εκχωρηθεί στο διαμέρισμα μπορεί να αγοραστεί για 12.500 €. Το διαμέρισμα είναι εύκολα προσβάσιμο με ανελκυστήρα. Εντυπωσιάζει με την υψηλή ποιότητα κατασκευής του, την προσεκτική επιλογή υλικών και τις πολυάριθμες έξυπνες λεπτομέρειες που απλοποιούν την καθημερινότητα. Σας προσκαλούμε να κλείσετε ένα ραντεβού για να το δείτε και να δείτε από κοντά τα πλεονεκτήματα αυτού του σύγχρονου ακινήτου.

**Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- \* 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

**Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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