

Magdeburg / Sudenburg

????? ?????????????????? ?????????? ?? ??????
??? ?????????? ??????? ???

??????? ??????????: 25156019



www.von-poll.com

???? ??????: 149.000 EUR • ??????: ca. 65 m² • ?????: 2.5

???????? ??????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25156019	???? ?????	149.000 EUR
????????	ca. 65 m²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1995	???? ?????????	2025
????? ?????????	1 x ??????	??????	??????
????????	????????	????????	
		????????????????	ca. 65 m²
		?????	
		??????	????????????????
			???????

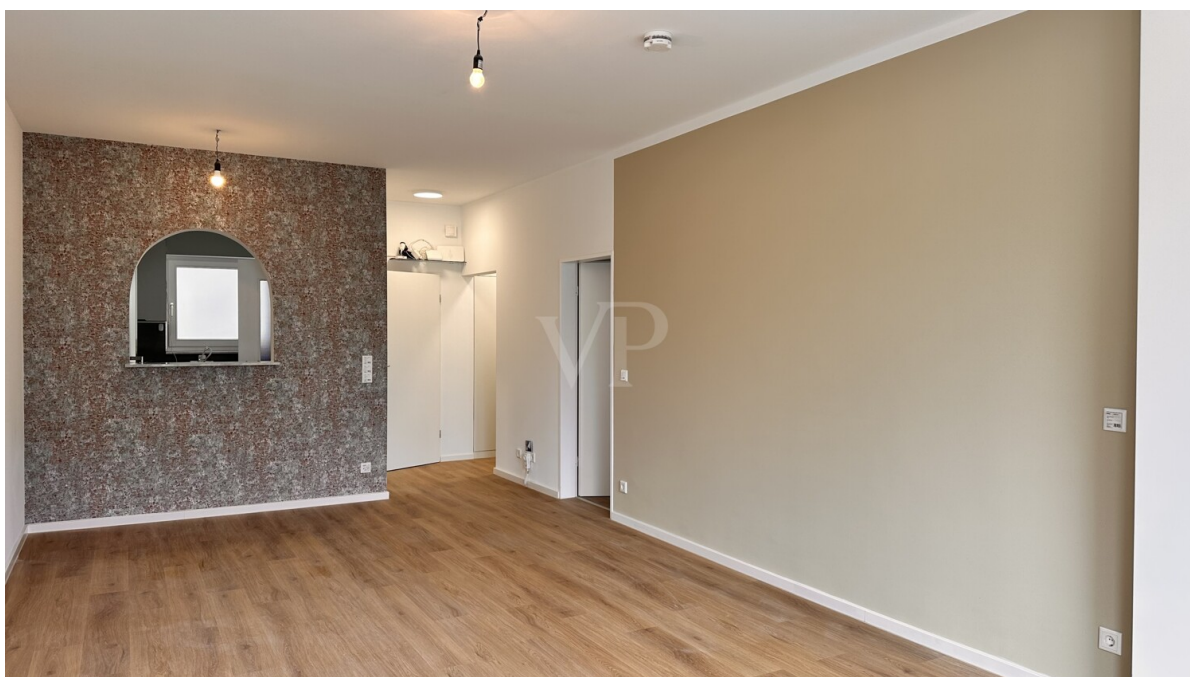
???????? ??????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	97.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.11.2028	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ?????????



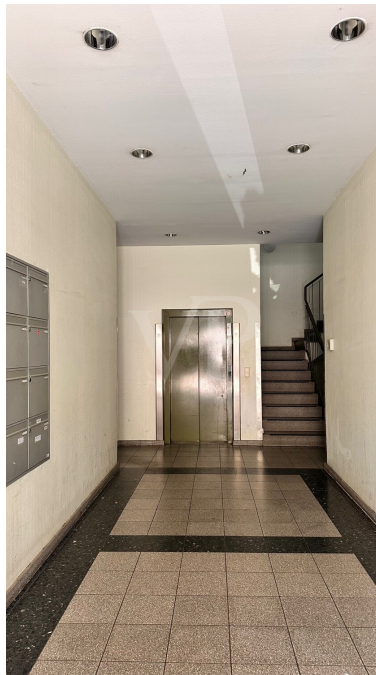
???????? ?????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ????????



???????? ??: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ???????



??????? ???????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ????????



???????? ??????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ?????????



???????? ??: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ???????



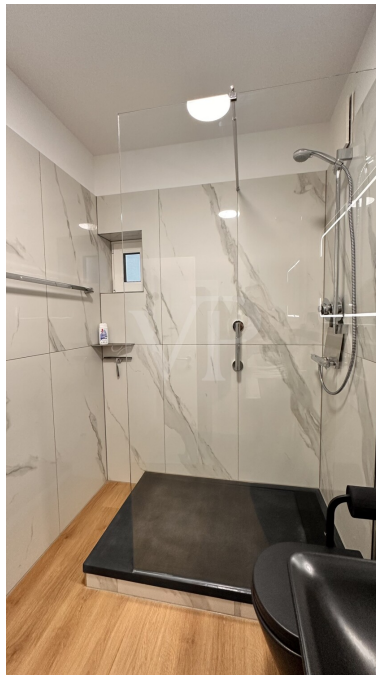
??????? ?????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ????????



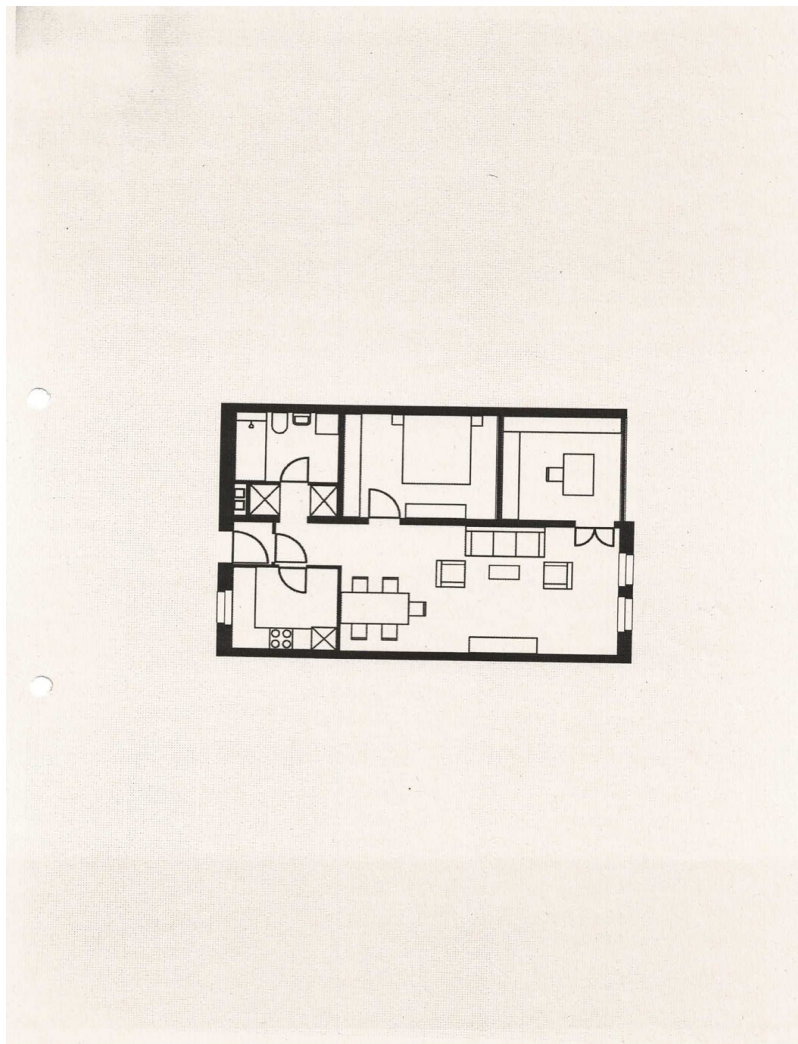
??????? ???????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????.

???????? ??????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

??? ?????? ???????????

????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ???. ????? ??
????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????????
????????????? ?????????????? ?? ?????????? 65 2.2. ?????? ??????????????. ?????????????? ?? ???
????????????????? ??? ?????????????????????? ?? 1995, ?????????????????? ?????? ?? ??? ??????
????????????????? ?????????? ??? ??? ?? ??? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??
2025. ? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????????????? ??????????????
????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????????, ?????????????? ? ??
????????????? ?????????????? ? ?????????????? ?????????? ?????????????????????????? ?????? ?? ?????????????? ???
?????????????????: ?????? ??? ?? ?????? ?????????????????, ?????? ?????? ??? ?????????????, ?????????
????????????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? - ?????????, ??? ?????????????????, ?? ??????????
????? ??????. ? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??????????
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?? ???
?????????????????. ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ???
?????????????????, ?????????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ? ?????????? ??????
????????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????????????? ?????????? ??? ?????????????????????? ??????????????
??????, ?????????????????????? ?????????????? ?????? ??? ??? ?????????????????????? ??? ?????????????? ????. ??
????????????????? ?????????????????????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ???
????????????? ??? ??????????????????????????. ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????? ??????????????,
????????????? ?? ?????????????, ?????????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? –
????????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????. ?? ??? ?? ?????????, ??? ??
????????????? ?????????????????????????? ?? ?????????????, ?????????????????? ?????????? ?????????? (UG1.1),
????????????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????????????. ???
????????????????????????? ?????????? ?????????????????, ?????????????????????????????????????? ??? ?????????????????????? ??????
????????????? ?????????????????, ?????????? ?????????????????????????? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????? ???
????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????????: ??? ?????????? ?????????? ??????????
????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????? ??????????,
????? ?? ?????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????? (GIRA 55S ?? ?????????? ??????) ??????
????????????????????? ??? ? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????????????????????? ??? ??????
????????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????????? (RCD). ???
????????? ?????????????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??????
?????????????????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????????? (Q2) ??? ?????? ??????
????????????? ?? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????. ??? ?????????????
????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????????????. ?????????????, ??? ??????????
????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ???
12.500 €. ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????????. ??????????????????
?? ??? ?????? ?????????????? ?????????????????? ???, ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ???

???????????? ?????? ????????????????? ??? ????????????? ??? ??????????????????. ???
?????????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ??? ?? ?? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??
???????????????????? ?????? ??? ????????????? ??????????.

??????? ???????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

?????????????? ??? ????????

- * 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, Blechschrank und Waschmaschinenplatz
- * maßgenauer Einbauschränk im Flur
- * Smarthome mit stabilem Datentransfer über das eigene Stromnetz
- * Fahrstuhl
- * Keller
- * Tiefgaragenstellplatz

??????? ???????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

????? ?????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

E-Mail: magdeburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com