

Tangermünde

Charmante Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten und ausgebautem Dachgeschoss

????????? ??????????: 25156027



www.von-poll.com

???? ??????: 290.000 EUR • ??????????: ca. 165 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 799 m²

??????? ???????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

???????? ??????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25156027	????? ???????	290.000 EUR
????????????	ca. 165 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	2	????? ??????????????	1997
????? ?????????????	1935	?????????	???????
		??????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????	????????	?????????, ??????????
	?????? ??????????????, 1 x ???????		

???????? ?????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	157.71 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.10.2035	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ??????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ?????????



???????? ??????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ?????????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ??: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ??????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ????????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ?????: 25156027 - 39590 Tangermünde

?? ???????



???????? ??: 25156027 - 39590 Tangermünde

??????





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

??????? ????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

Diese gepflegte und umfassend sanierte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1935, bietet auf ca. 165 m² Wohnfläche ein großzügiges und flexibel nutzbares Raumkonzept. Das Haus befindet sich auf einem ca. 799 m² großen Grundstück. Letzte Modernisierungsmaßnahmen sowie der Ausbau des Dachgeschosses erfolgten im Jahr 1997.

Die Immobilie überzeugt durch einen praktischen Grundriss mit insgesamt fünf Zimmern, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete Badezimmer. Die Wohnräume verteilen sich harmonisch über drei Etagen und bieten viel Platz für individuelle Ansprüche – sei es für Familien, Paare oder Menschen, die Wert auf Raum für Hobby und Büro legen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Wohnbereich mit Zugang zu weiteren Zimmern sowie Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Ins Obergeschoss führt ein Treppenhaus aus Pitchpine- Kiefer, das Highlight ist das ausbaute Dachgeschoss, das über eine Spindeltreppe, vom Obergeschoss ins Dachgeschoss führt.

Das offen gestaltete Dachgeschoss beeindruckt durch elektrisch zu öffnende First-Fenster, Dachflächenfenster der Marke VELUX und Sichtbalken aus weiß beschichtetem Holz. Hier können zusätzliche Wohn- oder Arbeitsbereiche realisiert werden.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung. Installiert wurde ein Viessmann-Kessel, kombiniert mit Warmwasserspeicher, sämtlichen Leitungen sowie Röhrenradiatoren von Arbonia, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die Elektroinstallation umfasst hochwertige Komponenten der Marke Busch/ Jäger und ist auf aktuelle Standards ausgerichtet. Eine Gegensprechanlage erhöht den Wohnkomfort und die Sicherheit der Bewohner. Für Unterhaltung und Kommunikation steht ein TV-Kabelanschluss bereit.

In puncto Ausstattung und Bauqualität wurde auf Langlebigkeit und Wohnkomfort Wert gelegt: Die während der Sanierung erneuerte Dacheindeckung besteht aus gebrannten Biber-Ziegeln, die Verstärkung der Dachkonstruktion sorgt für Stabilität und Energieeffizienz. Die Dachentwässerung sowie alle Spenglerarbeiten wurden fachgerecht in Kupferblech ausgeführt. Zur Wärmedämmung trägt die rückwärtige Fassadendämmung mit Styropor wesentlich bei. Mauerwerkssperren im Keller aus eingeschlagenem Blech gewährleisten dauerhaften Schutz vor Feuchtigkeit.

Im Innenbereich wurde ebenfalls auf hochwertige Materialien gesetzt: Die massiven Holztreppe mit Dielen aus Pitchpine-Kiefer verleihen dem Treppenhaus eine besondere Note. Zimmertüren und Türzargen, zum Teil mit Glasausschnitt, bestehen aus Holz, während Echtholz-Jalousien den Fenstern eine elegante und praktische Ausstrahlung geben.

Die zwei Badezimmer sind zeitlos gestaltet und entsprechen den Ansprüchen an Funktionalität und Komfort. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem modernisierten Zustand und bietet Ihnen alle Voraussetzungen für ein angenehmes Leben mit individuellem Gestaltungsspielraum in gefragter Lage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

??????? ????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

- * 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

??????? ?????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

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 unbeschwerten 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.

??????? ????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 157.71 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

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

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