

Magdeburg

## Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigen Garten für schöne Familienmomente

????????? ??????????: 25156028



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 570 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

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

????????? ??????????: 25156028 - 39110 Magdeburg

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25156028
???????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????????	5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1938
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ????????

????? ????????	395.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2018
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????, ???????????, ????????

????????? ??????????: 25156028 - 39110 Magdeburg

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	129.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	25.11.2035	???????????	
???????????????	??????	???????????	D
???????????????	??????	???????????	2018
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



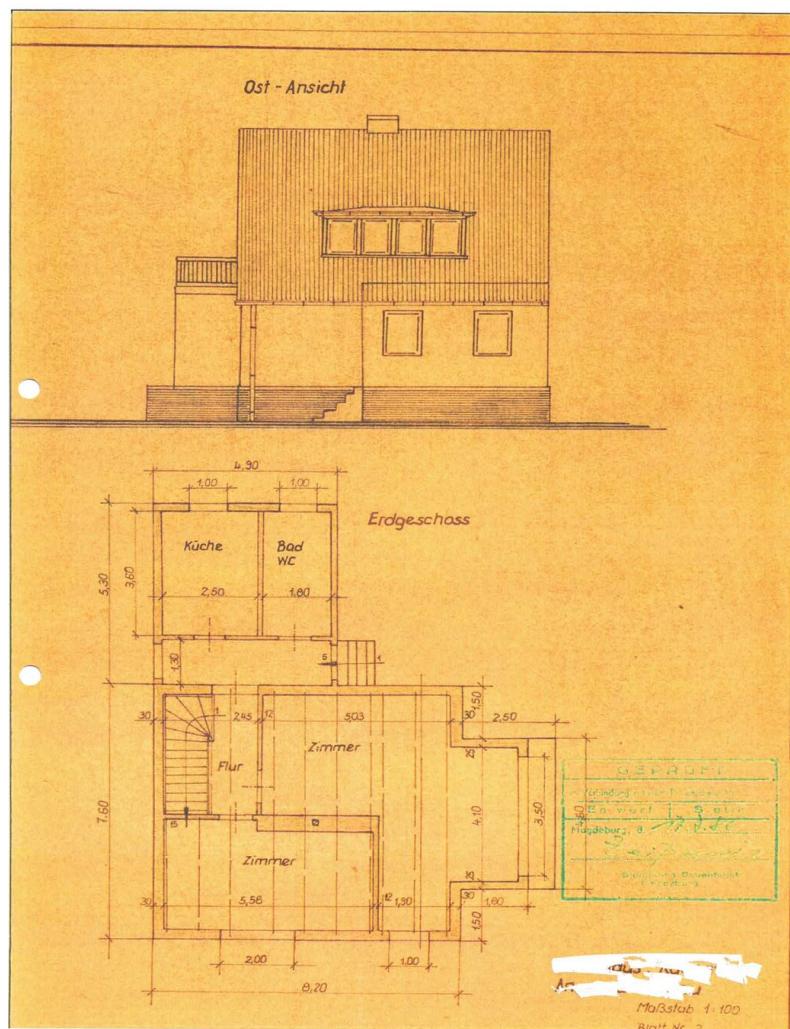
???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?? ???????



????????? ????????: 25156028 - 39110 Magdeburg

?????



???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

## ??? ????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 570 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage und vereint klassischen Charme mit zeitgemäßer Modernisierung.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und präsentiert eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das neben ausreichend Platz auch als Esszimmer genutzt werden kann. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet bereits die notwendigen Anschlüsse für moderne Einbaugeräte. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein Zimmer das als Schlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer wurde funktional gestaltet und verfügt über Tageslicht sowie eine Badewanne, Dusche und einen Waschtisch.

Im Obergeschoss des Hauses finden Sie zwei helle Schlafzimmer, beide mit ausreichend Stellfläche für Schränke und weitere Schlafzimmerschränke.

Parallel zu der regelmäßig durchgeföhrten Instandhaltung wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, wodurch die Immobilie einen zeitgemäßen Standard erreicht hat. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2001 neu eingebauten doppelverglasten Fenster, die zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle, die aufgearbeitete Fassade sowie der ebenfalls 2018 installierte Heizkessel. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die eine effiziente Beheizung der Räume gewährleistet. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bezeichnen und bietet eine solide Grundlage für individuellen Gestaltungswünsche.

Das ca. 570 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Gärtnern, Spielen oder Entspannen im Freien. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Grünen ein, ebenso ein Gartenhaus mit Blick ins Grüne. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz für Ihre Fahrzeuge sind ebenfalls auf dem Grundstück vorhanden.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gute Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln aus. Der Standort

bietet eine ausgewogene Verbindung zwischen stadtnahem Wohnen und naturnaher Umgebung.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die sich nach einem eigenen Haus mit Garten sehnen. Dank regelmäßiger Modernisierungen sind keine größeren Investitionen erforderlich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen, und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

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

- \* Gartenhaus
- \* Brunnen
- \* Garagen
- \* komplett eingezäunt

???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

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

Magdeburg besticht als lebenswerte, mittelgroße Stadt mit wachsender Bevölkerung und einer soliden Infrastruktur, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die Stadt vereint eine attraktive Wohnqualität mit einem vielfältigen Arbeitsmarkt in den Bereichen Maschinenbau, Logistik, IT und Gesundheitswesen, was für Stabilität und Perspektiven sorgt. Besonders im Postleitzahlengebiet 39110 zeigt sich die hohe Nachfrage nach Immobilien, getragen von einer grünen Umgebung und ausgezeichneten Bildungseinrichtungen. Die moderate Kriminalitätsrate unterstreicht das sichere Wohngefühl, während städtische Erneuerungsprojekte und eine starke Mietnachfrage die Wertentwicklung von Immobilien positiv beeinflussen.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien ein harmonisches Zusammenspiel aus Erholung, Bildung und Gemeinschaft. Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu entspannten Stunden im Freien ein, wie das Ökozentrum und verschiedene Sportanlagen, die sich nur wenige Gehminuten entfernt befinden. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten und Schulen, darunter das Montessori-Zentrum und die Freie Schule Magdeburg, in einem Umkreis von etwa sechs bis sieben Minuten zu Fuß zur Verfügung. Die Nähe zum Krankenhaus St. Marienstift sowie zu verschiedenen Fachärzten und Apotheken garantiert eine umfassende medizinische Versorgung in nur fünf bis zwölf Minuten Gehzeit.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen, wie das Guts-Muths-Stadion (3 Minuten Fußweg) und die Haltestellen Rennetal oder Albert-Vater-Straße (jeweils etwa 6 Minuten zu Fuß), ermöglichen eine bequeme Mobilität für die ganze Familie. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter EDEKA und REWE, sind in rund elf bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen, bietet diese Lage in Magdeburg ein ideales Zuhause, das Raum für gemeinsames Wachstum, Geborgenheit und aktive Freizeitgestaltung schenkt. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie sich rundum wohlfühlen und entfalten kann.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 129.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

???????? ?????: 25156028 - 39110 Magdeburg

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

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

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

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

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

---

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