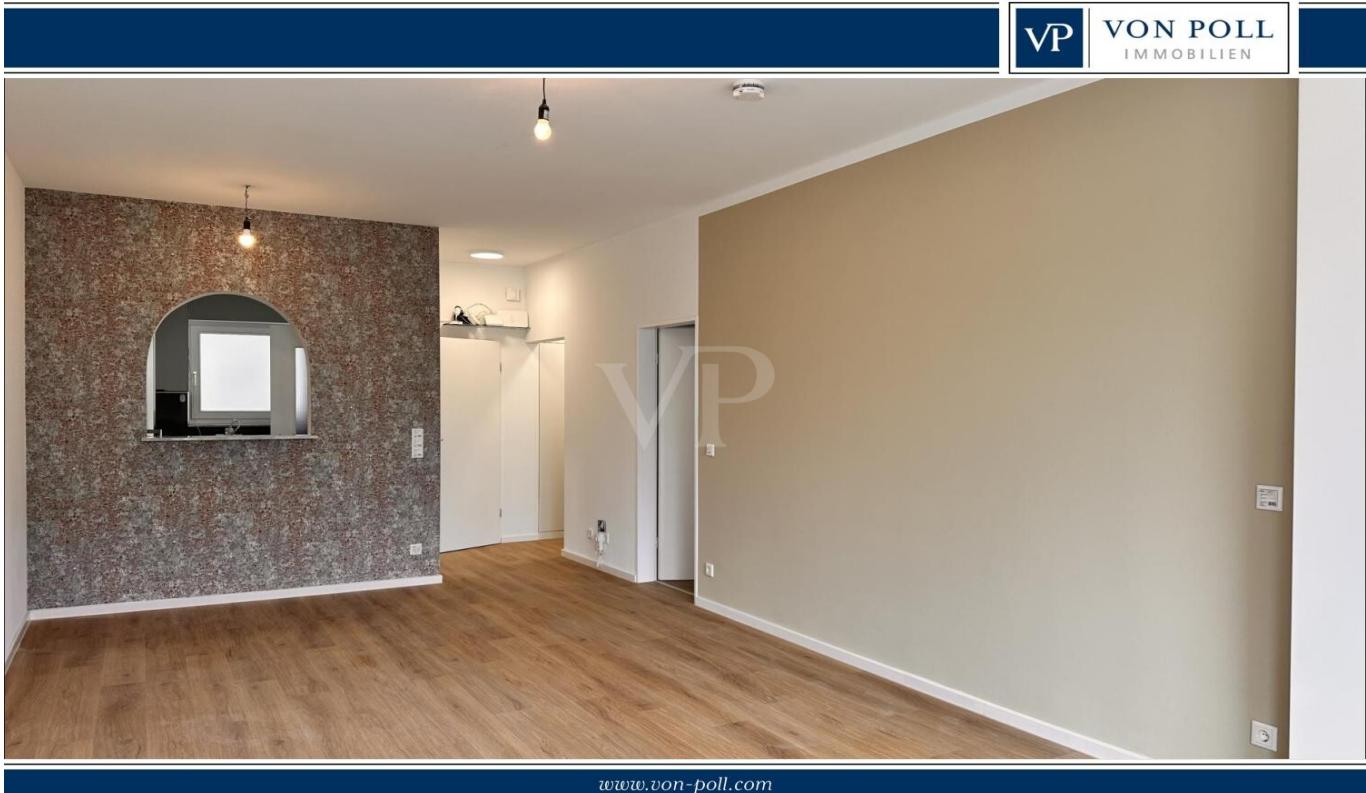


Magdeburg / Sudenburg

## Stílusosan modernizált lakás kényelemmel és garantált napfénnyel

VP azonosító: 25156019



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

VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25156019	Vételár	149.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 65 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2.5	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1995	Hasznos terület	ca. 65 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Beépített konyha

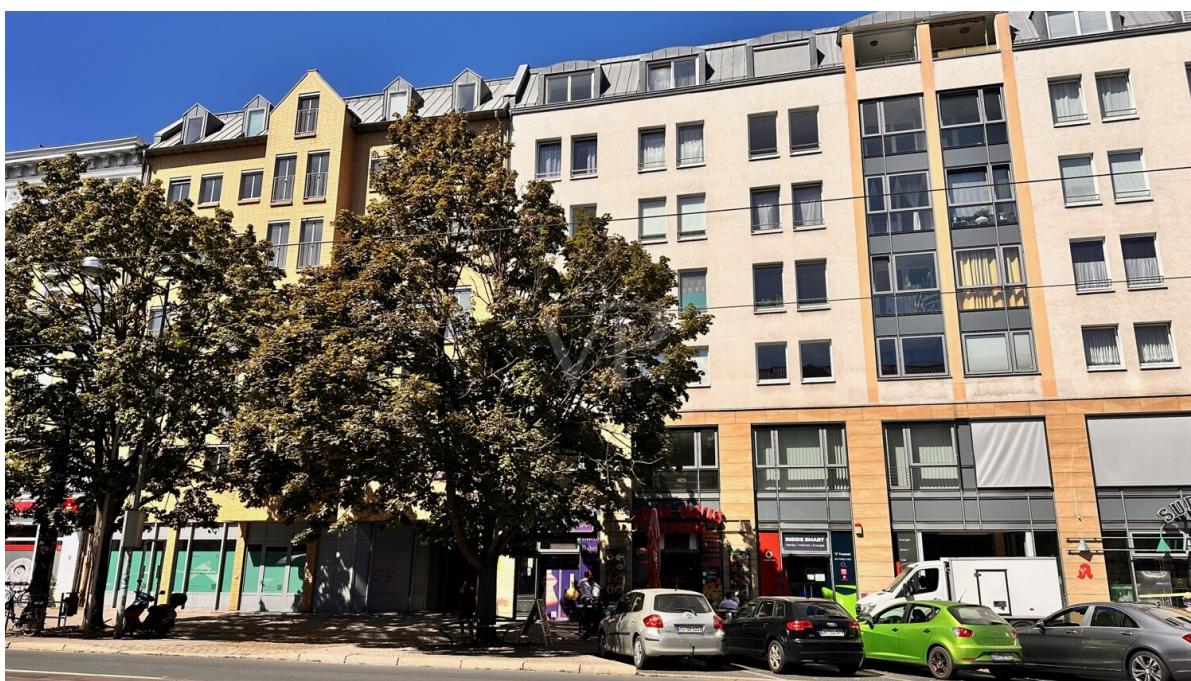
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	97.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



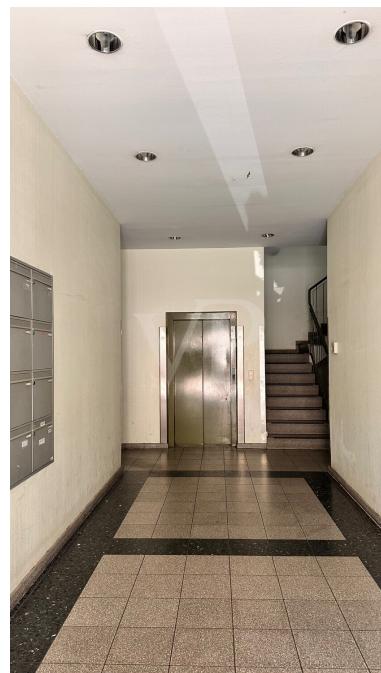
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



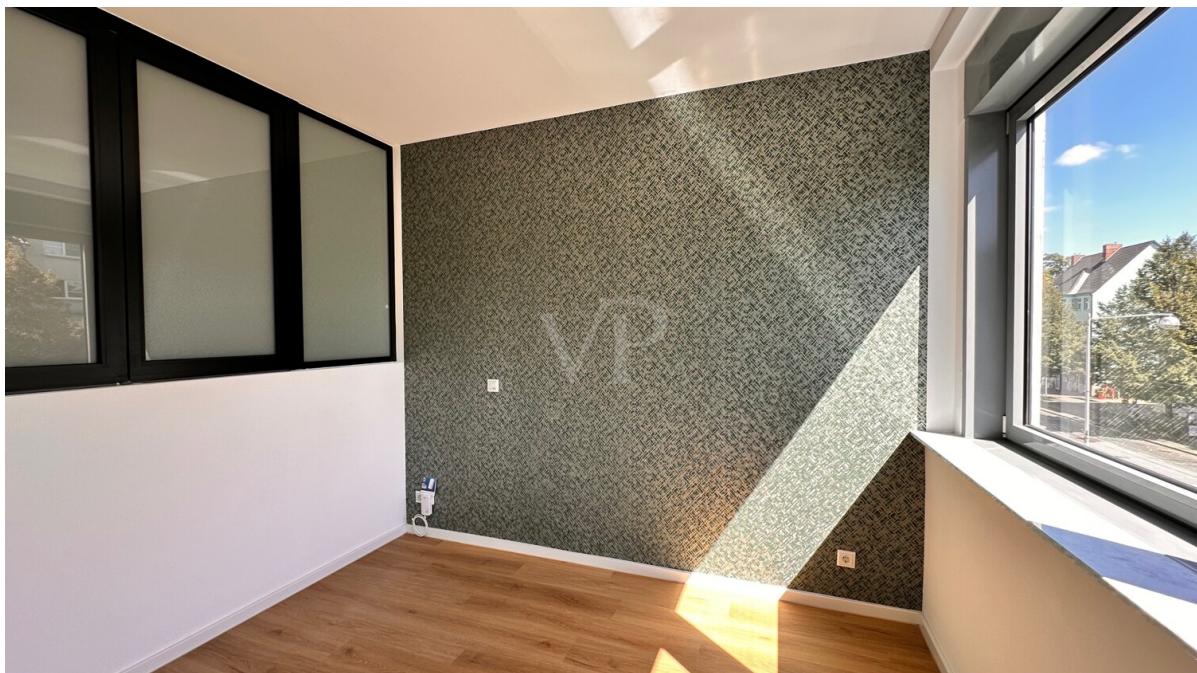
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



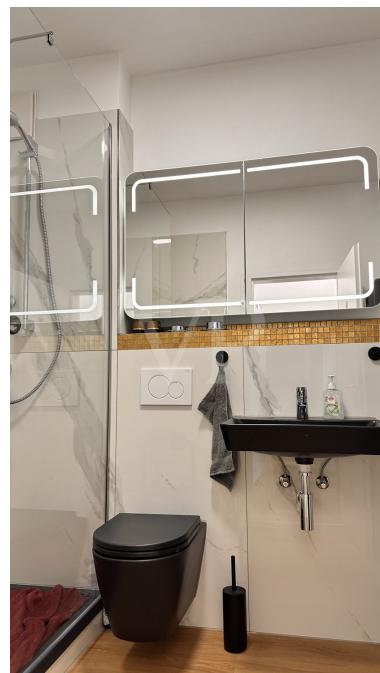
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



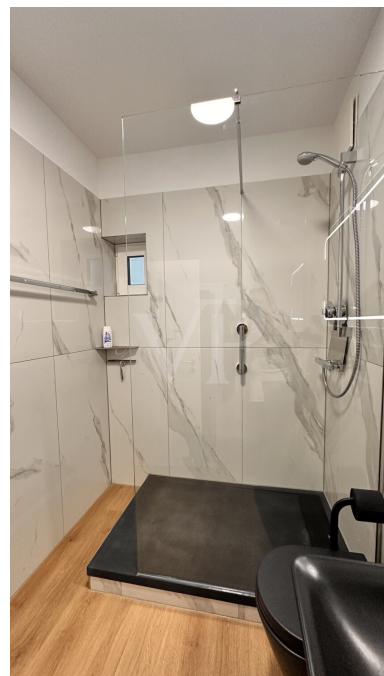
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



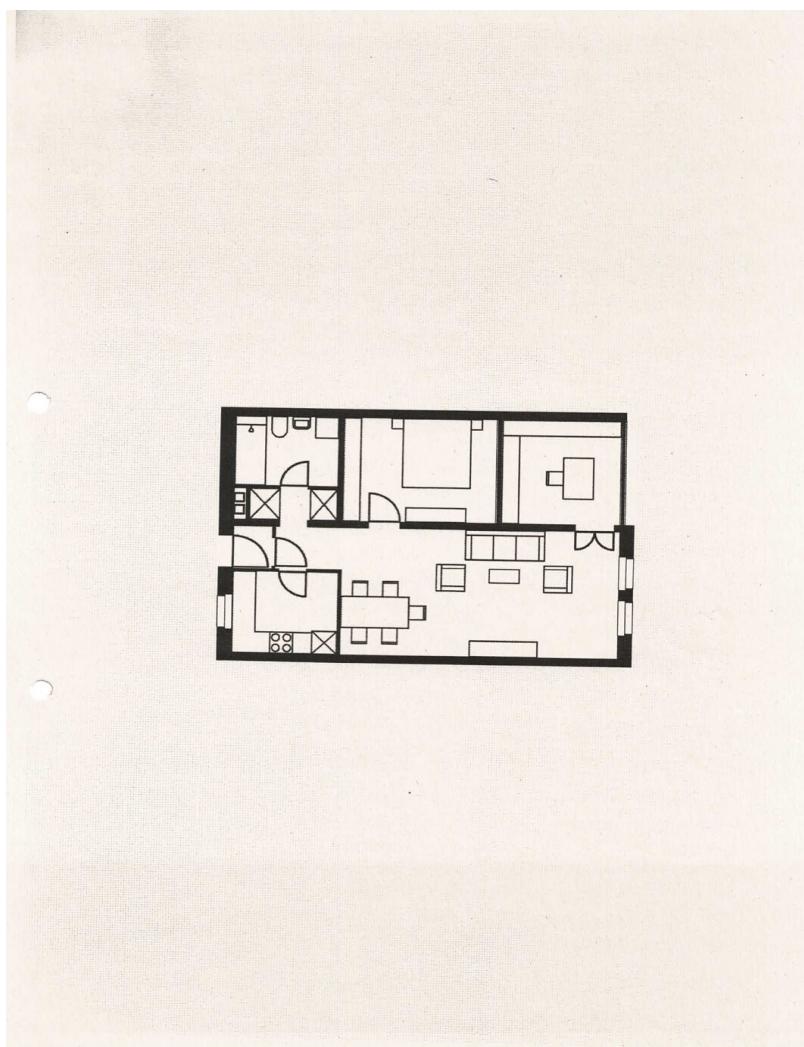
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Az elso benyomás

Stílusosan felújított lakás kényelemmel és garantált napfénnnyel. Ez a teljesen felújított lakás minőségi és modern életteret kínál, körülbelül 65 m<sup>2</sup> lakótérrel. Az 1995-ben épült társasházban található lakás átgondolt alaprajzával és 2025-ben befejezett átfogó felújításával lenyugözo. A jól karbantartott állapot és a kortárs modernizációk különösen vonzóvá teszik ezt az ingatlant egyedülállók, párok vagy második otthonként. A jelenlegi alaprajzot a felújítás során optimalizálták: a korábbi télikert helyett most egy további, teljesen használható helyiség áll rendelkezésére – ideális például dolgozószobaként. A tágas nappali és étkezo nyitott terület kialakítású, és újonnan lerakott tölgyfahatású vinil padlóval büszkélkedhet. Egy praktikus tálalóajtó köti össze a konyhát és az étkezést, tovább fokozva az életélményt. A konyha egyedi gyártású, beépített konyhával rendelkezik, indukciós fozolappal, amely modern kényelmet kínál az étkezések elkészítéséhez. A konyha és a fürdoszoba vízvezeték-rendszerét a modernizáció részeként teljesen felújították. A zuhanyzó modern fekete dizájnnal, tükrös szekrénnnyel, fém szekrényel és mosogépnek kialakított helyvel rendelkezik – kiváló minőségi részletek a minden nap használatra. A nappaliban minden ablakot modern, hangszigetelt, háromrétegű üvegezésű ablakokra (UG1.1) cseréltek, ami nyugodt és energiatakarékos légkört biztosít. A korszerűsített futási rendszer, beleértve egy további radiátor beépítését is, hatékony és egyenletes hot biztosít. A kényelmet tovább fokozzák az intelligens technológiák: egy dedikált okosotthon rendszer biztosítja a stabil adatátvitelt az elektromos hálózaton keresztül, az összes konnektor és villanykapcsoló (GIRA 55S tiszta fehérben) új, az elektromos vezetékeket pedig részben átirányították és áram-védőkapcsolókkal (RCD-kkel) szerelték fel. A folyosón található egyedi gyártású szekrény ideális tárolóhelyet kínál. A falakat professzionálisan vakolták (Q2), és tapétázták vagy harmonizáló színre festették. A saját pincetároló további tárolóhelyet biztosít. Ezenkívül a lakáshoz tartozó mélygarázs-hely 12 500 euroért vásárolható. A lakás lifttel könnyen megközelíthető. Lenyugözi a kiváló minőségi kivitelezés, a gondosan válogatott anyagok és a számos okos részlet, amelyek leegyszerűsítik a minden nap életet. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, és gyozodjön meg személyesen ennek a modern ingatlannak az elonyeiről.

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Részletes felszereltség

- \* hochwertig saniert
- \* Grundrissänderung mit versetzen der Heizung bzw. Ergänzung mit einem Zusatzheißkörper- 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 Einbauschrank im Flur
- \* Smarthome mit stabilem Datentransfer über das eigene Stromnetz
- \* Fahrstuhl
- \* Keller
- \* Tiefgaragenstellplatz

**VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## További információ / adatok

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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