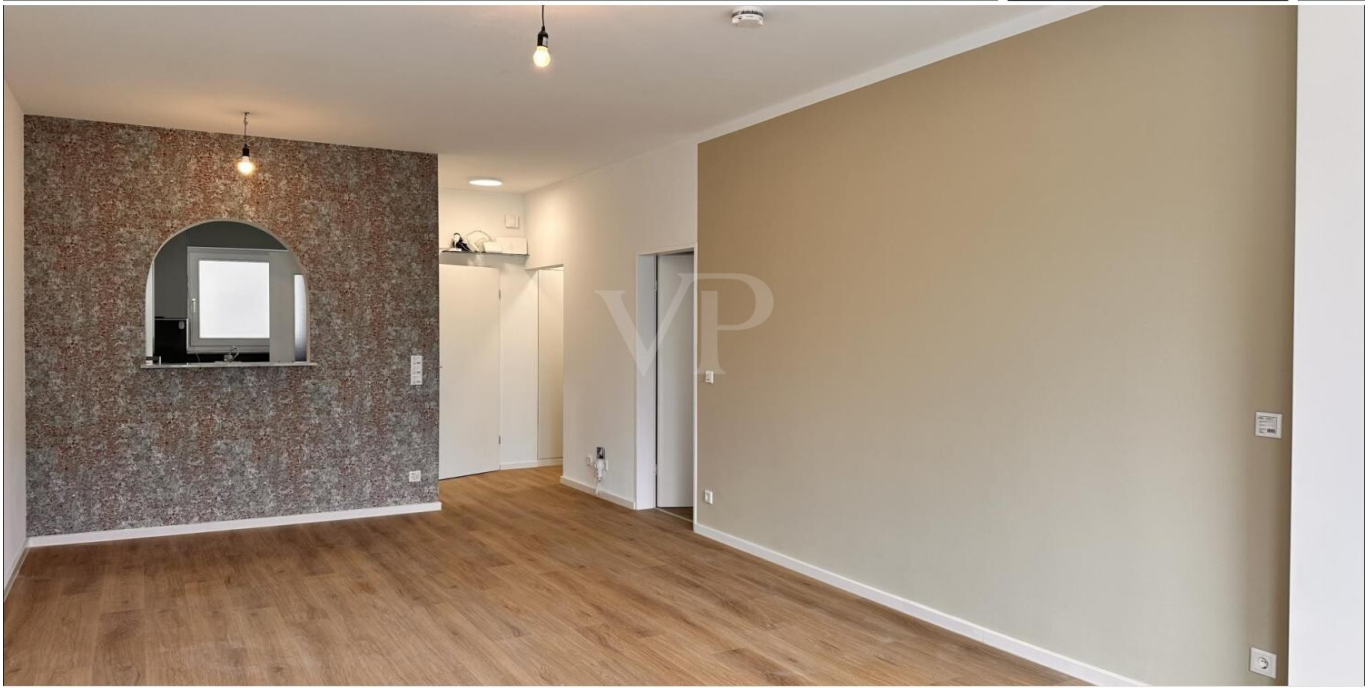


Magdeburg / Sudenburg

# Stílusosan modernizált lakás kényelemmel és garantált napfénnel

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 első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25156019
Hasznos lakótér	ca. 65 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	149.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

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

## Áttekintés: Energia adatok

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

VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## Az ingatlan



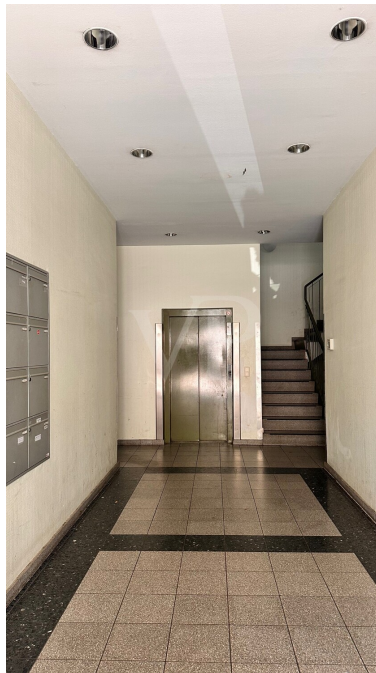
VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

## 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



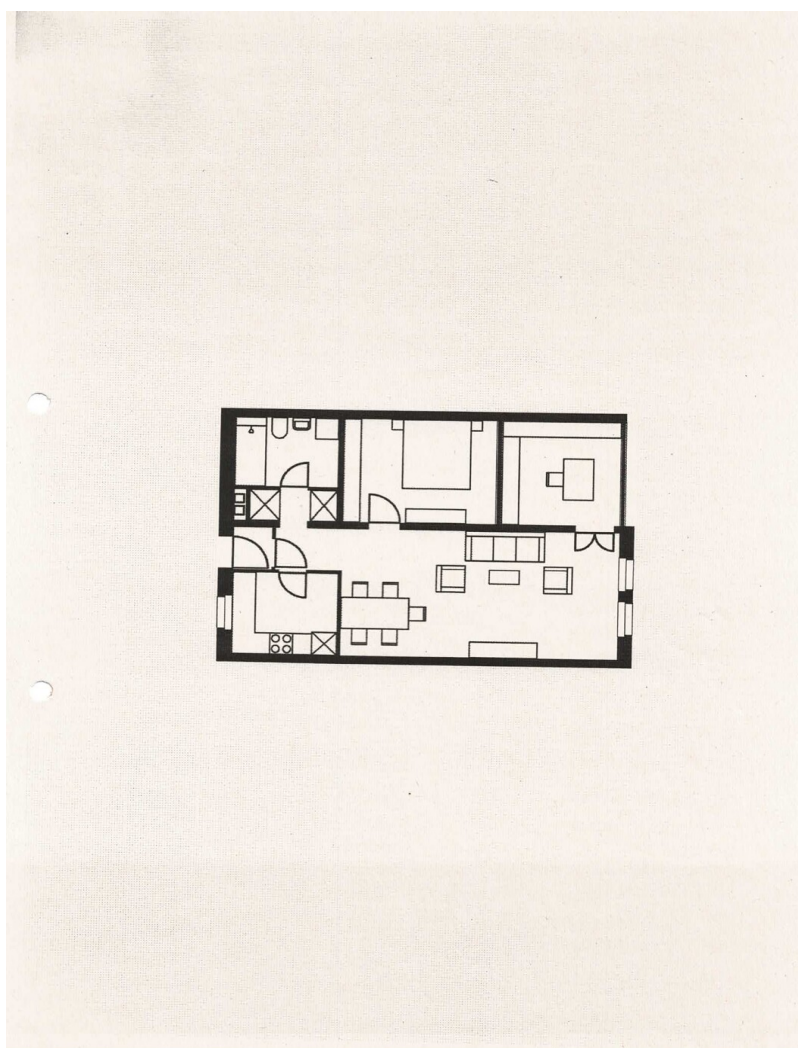
**VP azonosító: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg**

## **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 első benyomás

Stílusosan felújított lakás kényelemmel és garantált napfénnel. 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 lenyugó. A jól karbantartott állapot és a kortárs modernizációk különösen vonzóvá teszik ezt az ingatlant egyedülálló, párok vagy második otthonként. A jelenlegi alaprajzot a felújítás során optimalizálták: a korábbi télikert helyett most egy további, teljesen használható helyiség áll rendelkezésre – ideális például dolgozószobaként. A tágas nappali és étkező nyitott területe kialakítású, és újonnan lerakott tölgyfahatású vinil padlóval büszkélkedhet. Egy praktikus tárolóajtó köti össze a konyhát és az étkezőt, tovább fokozva az élelményt. A konyha egyedi gyártású, beépített konyhával rendelkezik, indukciós főzőlappal, amely modern kényelmet kínál az étkezések elkészítéséhez. A konyha és a fürdőszoba vízvezeték-rendszerét a modernizáció részeként teljesen felújították. A zuhanyzó modern fekete dizájnnal, tükrös szekrénnel, fém szekrényel és mosógépnek kialakított hellyel rendelkezik – kiváló minőségű részletek a mindennapi használatra. A nappaliban minden ablakot modern, hangszigetelt, háromrétegu üvegezésű ablakokra (UG1.1) cseréltek, ami nyugodt és energiatakarékos légkört biztosít. A korszerűsített fűtési rendszer, beleértve egy további radiátor beépítését is, hatékony és egyenletes hő 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-védokapcsolókkal (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 euróért vásárolható. A lakás lifttel könnyen megközelíthető. Lenyugó a kiváló minőségű kivitelezés, a gondosan válogatott anyagok és a számos okos részlet, amelyek leegyszerűsítik a mindennapi életet. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és gyozodjon meg személyesen ennek a modern ingatlannak az előnyeiről.

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

## **Részletes felszereltség**

- \* **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**

**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 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.

**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 felelősségkizárásához*

---

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