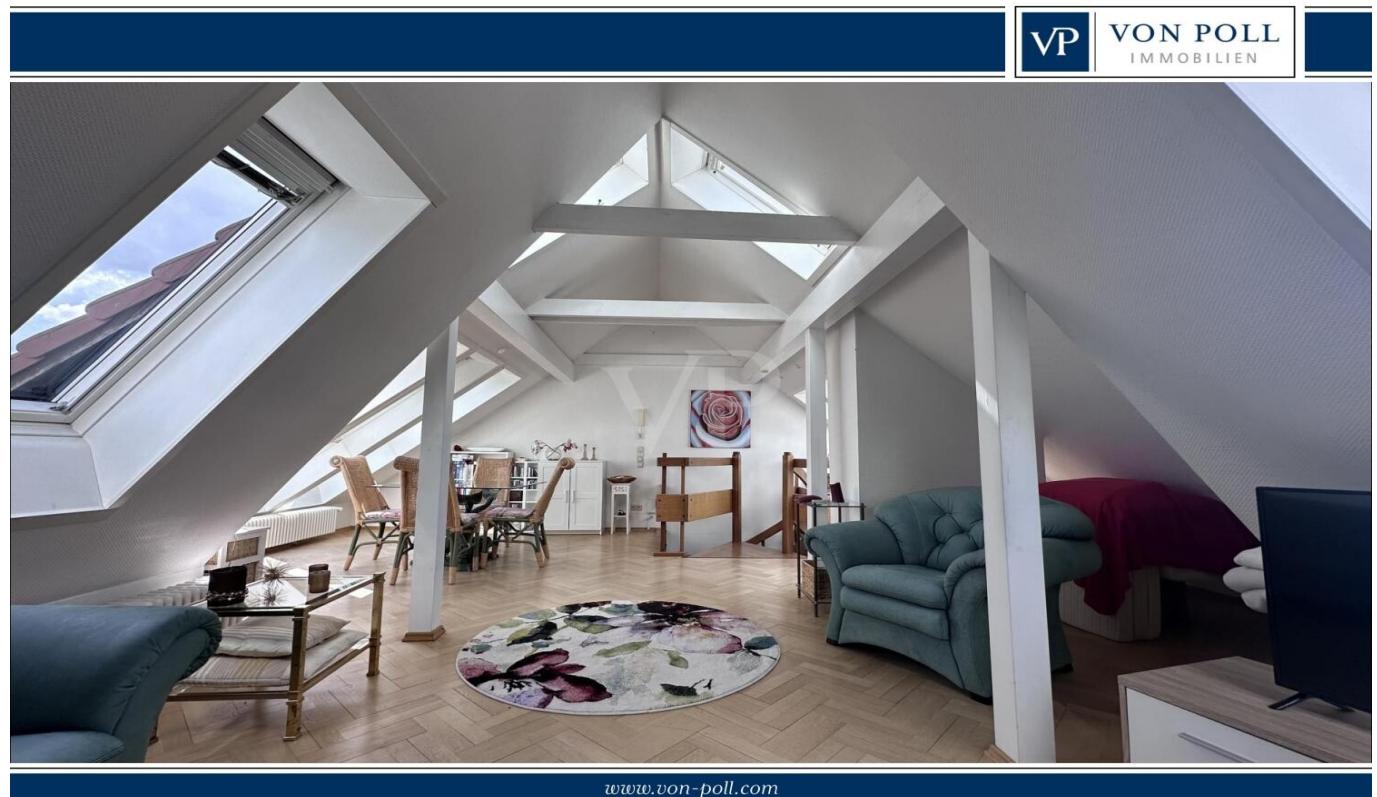


Tangermünde

## Bájos ikerház tágas kerttel és átalakított tetötérrel

**VP azonosító: 25156027**



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

**VÉTELÁR: 290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 799 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

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

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Áttekintés

VP azonosító	25156027	Vételár	290.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2	Modernizálás / felújítás	1997
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Építés éve	1935	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	157.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



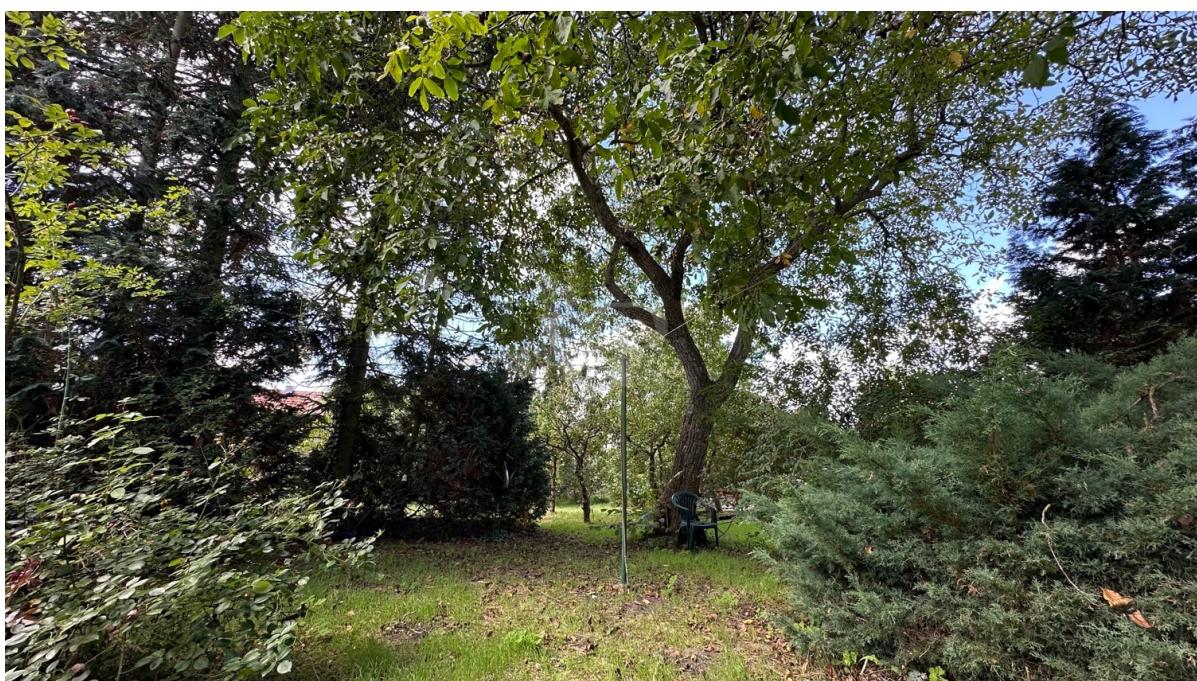
VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott és teljeskörben felújított, 1935-ben épült ikerház tágas és rugalmas életteret kínál, körülbelül 165 m<sup>2</sup> lakóterületen. A ház egy körülbelül 799 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az utolsó modernizációs munkálatokat, beleértve a tetotér átalakítását is, 1997-ben végezték. Az ingatlan praktikus elrendezésű, összesen öt szobával, köztük két tágas hálószobával és két teljesen felszerelt fürdőszobával. A lakóterek harmonikusan eloszlanak három szinten, és boséges helyet kínálnak az egyéni igényeknek megfeleloen – legyen szó családokról, párokról vagy azoknak, akik értékelik a hobbi és dolgozószoba terét. A földszinten egy hívogató nappali fogadja, ahonnan további szobák, terasz és a tágas kert nyílik. Egy fenyolépcso vezet az emeletre, amelynek fényponja az átalakított tetotér, amely egy csigalépcson közelíthető meg. A nyitott teru tetotér elektromos muködtetésű tettoablakokkal, VELUX tettoablakokkal és fehérre festett fából készült látszógerendákkal rendelkezik. Itt további lakó- vagy dolgozóterek alakíthatók ki. A futést modern központi futési rendszer biztosítja. Egy Viessmann kazánt szereltek be melegvíztárolóval, minden szükséges csovezetékkel és Arbonia csoradiátorokkal, amelyek biztosítják a kellemes beltéri klímát. Az elektromos hálózat kiváló minoségu Busch-Jaeger alkatrészeket tartalmaz, és megfelel a jelenlegi szabványoknak. A lakók kényelmét és biztonságát egy kaputelefon rendszer fokozza. A szórakozáshoz és a kommunikációhoz kábeltévé-csatlakozás áll rendelkezésre. A tartósság és a lakhatási kényelem volt az elsodleges szempont a funkciók és az építési minoség tekintetében: A felújítás során felújított teto égetett agyagcserépból áll, a megerősített tetoszerkezet pedig stabilitást és energiahatékonysságot biztosít. A teto vízelvezetését és az összes bádogmunkát szakszeruen, rézból végezték. A hátsó homlokzaton található hungarocell szigetelés jelentesen hozzájárul a hoszigeteléshez. Az alagsorban a beágyazott bádoglemezbol készült nedvességgátló rétegek tartós védelmet nyújtanak a nedvesség ellen. A belso térben is kiváló minoségu anyagokat használtak: A tömörfa lépcsök fenyodeszkákkal jellegzetes karaktert kölcsönöznek a lépcsoháznak. A belso ajtók és keretek, némelyik üvegtáblával, fából készültek, míg a valódi fa redonyök elegáns és praktikus megjelenést kölcsönöznek az ablakoknak. A két fürdőszoba idotlen dizájnnal rendelkezik, és megfelel a funkcionális és a kényelem legmagasabb követelményeinek. Összességében a ház modern állapotban van, és minden kínál, amire szüksége van a kényelmes élethez, rengeteg lehetőséggel az egyedi kialakításra egy keresett helyen. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési idopontot. Engedje meg, hogy meggyozzük Önt az ingatlanban rejlo lehetoségekről.

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## Minden a helyszínrol

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 unbeschwertem 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.

**VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 157.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## 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)