

Tangermünde

# Bájos ikerház tágas kerttel és átalakított tetotérrel

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

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Áttekintés

VP azonosító	25156027
Hasznos lakótér	ca. 165 m²
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	290.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1997
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	157.71 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
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 első benyomás

Ez a jól karbantartott és teljeskörűen 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 tetőtér átalakítását is, 1997-ben végezték. Az ingatlan praktikus elrendezése, összesen öt szobával, köztük két tágas hálószobával és két teljesen felszerelt fürdőszobával. A lakóterek harmonikusan eloszlanak három szinten, és bőséges helyet kínálnak az egyéni igényeknek megfelelően – 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 fenyolépcső vezet az emeletre, amelynek fénypontja az átalakított tetőtér, amely egy csigalépcsőn közelíthető meg. A nyitott területek elektromos működtetésű tetőablakokkal, VELUX tetőablakokkal és fehérre festett fából készült látszógerendákkal rendelkeznek. Itt további lakó- vagy dolgozóterek alakíthatók ki. A futást modern központi futási rendszer biztosítja. Egy Viessmann kazánt szereltek be melegvíztárolóval, minden szükséges csatlakozással és Arbonia csoradiátorokkal, amelyek biztosítják a kellemes beltéri klímát. Az elektromos hálózat kiváló minőségű 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 elsődleges szempont a funkciók és az építési minőség tekintetében: A felújítás során felújított tető égetett agyagcserépből áll, a megerősített tetőszerkezet pedig stabilitást és energiahatékonyságot biztosít. A tető vízelvezetését és az összes bádorgmunkát szakszerűen, rézből végezték. A hátsó homlokzaton található hungarocell szigetelés jelentősen hozzájárul a hőszigeteléshez. Az alagsorban a beágyazott bádoglemezből készült nedvességgátló rétegek tartós védelmet nyújtanak a nedvesség ellen. A belső térben is kiváló minőségű anyagokat használtak: A tömörfa lépcsők fenyődeszkákkal jellegzetes karaktert kölcsönöznek a lépcsőháznak. A belső ajtók és keretek, némelyik üvegtáblával, fából készültek, míg a valódi fa redonyok elegáns és praktikus megjelenést kölcsönöznek az ablakoknak. A két fürdőszoba időtlen dizájnnal rendelkezik, és megfelel a funkcionalitás és a kényelem legmagasabb követelményeinek. Összességében a ház modern állapotban van, és mindent kínál, amire szüksége van a kényelmes élethez, rengeteg lehetőséggel az egyedi kialakításra egy keresett helyen. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Engedje meg, hogy meggyőzzük Önt az ingatlanban rejlő lehetőségekről.

**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 helyszínról

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.

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 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.

**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 felelősségkizárásához*

---

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