

Magdeburg

## Bájos térérzet napsütötte kerttel egy jól karbantartott ikerházban

VP azonosító: 25156029



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

VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 372 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

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

VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Áttekintés

VP azonosító	25156029	Vételár	269.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 114 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2	Modernizálás / felújítás	2000
Fürdőszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1980	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Felsőszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.07.2035	Végso energiafogyasztás	231.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000



VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

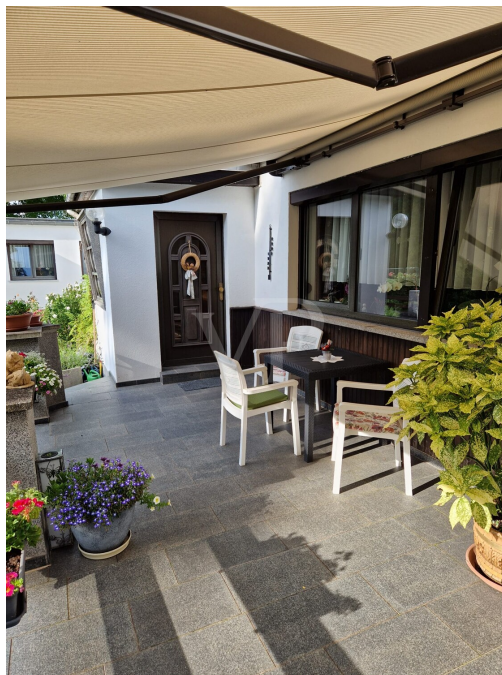
## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1980-ban épült ikerház körülbelül 114 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy körülbelül 372 m<sup>2</sup>-es telken, így vonzó választás párok, kis családok vagy igényes egyedülállók számára, akik értékelik a funkcionalitást és a kényelmes életet. A házban négy arányos szoba található, köztük egy hálószoba, egy gyerekszoba/dolgozószoba, egy tágas nappali és egy étkező, amely változatos elrendezési lehetőségeket kínál. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, kellemes hangulatot teremtve. Az elrendezés világos és kényelmes hozzáférést biztosít minden helyiséghez. Az ingatlan szíve a világos nappali, amely zökkenőmentesen nyílik az étkezőbe – tökéletes a családdal és a barátokkal töltött időhöz. Az intelligens elrendezési és hatékony munkafelületekkel rendelkező konyha biztosítja a zökkenőmentes mindennapi életet. A fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és bidével felszerelt, és kiváló állapotban van. A ház berendezései és berendezései standard méretűek, funkcionalitást és összességében harmonikus megjelenést biztosítanak. Az ingatlan kiváló állapota különösen érdekes: az ablakokat 2000-ben cserélték, ami pozitív hatással volt az energiahatékonyságra és a lakhatási komfortra. A homlokzatot 2014-ben korszerűsítették, így nincsenek halasztott karbantartási munkálatok. A központi olajfűtés garantálja a megbízható hőellátást az egész házban. A telek bőséges helyet kínál egy személyre szabott kertre szánt kialakításához, amelyet saját preferenciák szerint alakíthat ki – legyen szó kültéri ülősarokról, virágágyásokról vagy egy kis játszótérrel a gyerekeknek. Ezenkívül akár három kültéri parkolóhely és egy garázs is rendelkezésre áll, amelyek rengeteg tárolási lehetőséget biztosítanak kerékpárok vagy kerti eszközök számára. Az ikerház elhelyezkedése szilárd alapot kínál a mindennapi élethez: üzletek, iskolák és óvodák a közvetlen közelben találhatóak, biztosítva a rövid ingázást. A tömegközlekedéshez és a regionális úthálózatához való csatlakozás is könnyen elérhető, így különösen vonzó az ingázók és mindazok számára, akik értékelik a rugalmasságot. Ez az ingatlan ötvözi a karbantartott állapotot, az átgondoltan megtervezett elrendezést és a kényelmes lakhatást biztosító jellemzőket. Aki bővítési potenciállal és jó infrastruktúrával rendelkező házat keres, az ne hagyja ki ezt az ajánlatot. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## Részletes felszereltség

- \* alles auf einer Ebene
- \* große Terrasse
- \* teilweise unterkellert
- \* Garage



**VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg**

## Minden a helyszínrol

Magdeburg besticht durch seine ausgewogene Kombination aus moderner Infrastruktur, stabiler Bevölkerungsentwicklung und einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, die eine sichere und zukunftsorientierte Lebensbasis schafft. Die Stadt überzeugt mit einer starken Bildungslandschaft, einem umfassenden Gesundheitsangebot sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen, die Familien ein komfortables und sorgenfreies Umfeld bieten. Nachhaltige städtebauliche Entwicklungen und moderate Wertsteigerungen am Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Magdeburgs als lebenswerte und wachstumsstarke Stadt für Familien.

Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden der Apfelpark zu entspannten Stunden im Grünen ein, während mehrere Spielplätze in einem Radius von maximal acht Minuten zu lebendigem Spiel und Bewegung im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien finden zudem vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Erlebnisse sorgen das Vereinsheim und das Kulturzentrum Feuerwache, die in etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von mehreren Kindertagesstätten wie dem „Kleinen Raben“ und der „Kita Zauberland“, die in rund zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu Grund- und Gemeinschaftsschulen sowie weiterführenden Schulen in einem Umkreis von maximal 20 Gehminuten – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung. Die Nähe zur Otto-von-Guericke-Universität rundet das Bild eines lebendigen Bildungsstandorts ab.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohl der ganzen Familie bestens gesorgt. Zahlreiche Ärzte und Zahnärzte, Apotheken sowie Pflegeeinrichtungen sind bequem in weniger als 15 Gehminuten erreichbar. Die Nähe zum Universitätsklinikum und weiteren spezialisierten Kliniken garantiert eine umfassende medizinische Versorgung, die gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in etwa acht bis neun Minuten Fußweg sowie Straßenbahnstationen in rund 14 bis 19 Minuten Fußentfernung sehr gut gewährleistet. So sind alle wichtigen Ziele der Stadt schnell und unkompliziert erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Lage in Magdeburg bietet Familien eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Erholung und Gemeinschaft – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft in einem lebendigen, familienfreundlichen Umfeld zu gestalten.

VP azonosító: 25156029 - 39118 Magdeburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 231.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25156029 - 39118 Magdeburg

## 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)