

Magdeburg

# Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Stadtfeld -Ost zu verkaufen!

VP azonosító: 26156002



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

**VÉTELÁR: 90.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

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

VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg

## Áttekintés

VP azonosító	26156002	Vételár	90.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 50 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1900	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.07.2028	Végso energiafogyasztás	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Az ingatlan

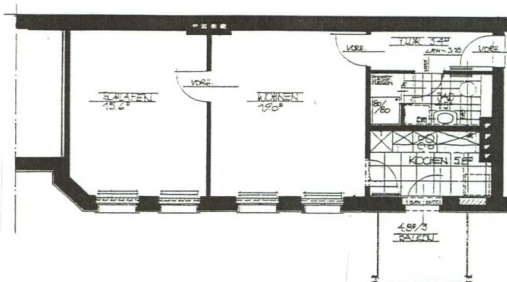


VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg

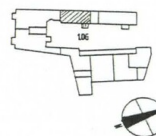
## Alaprajzok



ALEXANDER-PUSCHKIN STR. 26  
MAGDEBURG



WHG 11  
2-ZIMMER-WHG + BALK. / 50.0 m<sup>2</sup>  
2. OBERGESCHOSS



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

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihren Standort in einem Gebäude mit Baujahr 1900 auszeichnet. Die Immobilie umfasst insgesamt zwei Zimmer, bestehend aus einem Schlafzimmer, einem weiteren Wohnraum, einer Küche mit Zugang zum Balkon sowie einem Bad mit Dusche. Gerade für Singles oder Paare, die ein Zuhause mit funktionaler Aufteilung suchen, bietet dieses Immobilienangebot eine interessante Option.

Beim Betreten der Wohnung fällt der Blick auf die klassischen Elemente des Altbaus, die den Charakter des Gebäudes widerspiegeln. Die vorhandene Ausstattungsqualität entspricht dem Standard „Normal“, wodurch ein durchgehend praktischer und alltagstauglicher Wohnkompromiss geschaffen wird. Die Beheizung erfolgt über Erdgas.

Das Badezimmer sowie die Küche verfügen über Fliesen als Bodenbelag, was nicht nur einen pflegeleichten, sondern auch hygienischen Aspekt bietet. Die Fliesenoptik erleichtert die Reinigung und ist in diesen Bereichen besonders zweckdienlich.

Die zentrale Lage des Objekts ermöglicht kurze Wege zu wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur und einer urbanen Atmosphäre. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote befinden sich in angenehmer Distanz und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Dank des Baujahres 1900 erhält das Gebäude ein charaktervolles Erscheinungsbild,

das in Kombination mit der erworbenen Einrichtung einen eigenen Wohnstil ermöglicht. Modernere Elemente wie die zeitgemäße Fernwärmeheizung sorgen für einen funktionalen Ausgleich und unterstützen den Wohnkomfort.

Entdecken Sie bei einer Besichtigung die Möglichkeiten, die diese Immobilie bereithält – und lassen Sie sich von den Potenzialen dieses Angebots überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin für eine persönliche Besichtigung und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause.

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Részletes felszereltség

- \* Fliesen im Bad und Küche
- \* Bad mit Dusche
- \* Balkon
- \* Keller

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## Minden a helyszínról

Magdeburg präsentiert sich als dynamische und zukunftsorientierte Großstadt mit stetigem Bevölkerungswachstum seit 2011, was eine stabile Nachfrage am Immobilienmarkt unterstreicht. Als größte Stadt Sachsen-Anhalts besticht Magdeburg durch eine urbane Struktur mit hoher Bevölkerungsdichte und bietet somit ein attraktives Umfeld für nachhaltige Investitionen. Die vorhandene Infrastruktur sowie die demografische Entwicklung, schaffen vielversprechende Perspektiven für wertstabile Immobilienanlagen.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in unmittelbarer Nähe, wie etwa die Haltestellen Steinigstraße und Arndtstraße, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch der Hauptbahnhof Magdeburg ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet optimale Verbindungen überregional. Diese exzellente Verkehrsinfrastruktur sichert eine hohe Mobilität und macht die Lage besonders attraktiv für eine breite Mieterschaft.

Im direkten Umfeld finden sich vielfältige Einrichtungen, die den Standort als lebenswert und vielseitig auszeichnen. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von einer dichten Konzentration an Fachärzten, Zahnärzten sowie Apotheken, die bereits innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zur Universitätsfrauenklinik und weiteren Kliniken garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Das Bildungsangebot ist mit Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen in fußläufiger Entfernung hervorragend aufgestellt und spricht somit auch Familien als potenzielle Mieter an. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine komfortable Versorgung gewährleisten.

Das vielfältige Freizeitangebot mit Parks, Sportmöglichkeiten und kulturellen Treffpunkten rundet das Bild eines lebendigen und zugleich stabilen Wohnumfeldes ab. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, wachsender Nachfrage und umfassender Nahversorgung macht Magdeburg zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren, die auf nachhaltige Wertsteigerung und langfristige Stabilität setzen. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen, um von der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalts Hauptstadt zu profitieren.

**VP azonosító: 26156002 - 39108 Magdeburg**

## További információ / adatok

**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: 26156002 - 39108 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)