

Magdeburg / Alte Neustadt

## Un'opportunità per gli investitori!

*Codice oggetto: 22156043*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 525,04 m<sup>2</sup> • VANI: 32

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22156043
Superficie netta	ca. 525,04 m <sup>2</sup>
Vani	32
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	17 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 525 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Una prima impressione

Attenzione investitori di capitale! Posizione privilegiata nel centro storico, vicino al centro città, posizione privilegiata, ottimi collegamenti di trasporto, servizi e infrastrutture vivaci, ambiente verde e tranquillo: tutto questo caratterizza questa proprietà residenziale. Il condominio è stato costruito nel 1936 e completamente ristrutturato nel 1997/98.

L'immobile in vendita comprende nove appartamenti in affitto: cinque bilocali e quattro trilocali, con superfici abitative che vanno da circa 51 m<sup>2</sup> a 70 m<sup>2</sup>. Ogni appartamento include una cantina. Tutti gli appartamenti sono dotati di pavimenti in laminato nella zona giorno/notte, mentre le cucine e i bagni sono piastrellati. La proprietà comprende anche 17 posti auto, 16 dei quali sono attualmente affittati. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, non vediamo l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Dettagli dei servizi

- \* Balkon
- \* Laminat
- \* Fliesen
- \* Keller
- \* eingezäunter gepflegter Außenbereich

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Tutto sulla posizione

Der Magdeburger Stadtteil Alte Neustadt überzeugt mit großer Vielfalt. Eine interessante Architektur vereint mit moderner und vorbildlicher Infrastruktur gibt Kunst und Kultur eine Bühne. Die Otto-von-Guericke Universität ist fußläufig schnell zu erreichen. Shopping-Center in der Nähe, Restaurants und auch Bar's können bequem erkundet werden. Beliebte Ausflugsziele in Magdeburg wie der Rotehornpark, Elbauenpark, Wissenschaftshafen am Elbufer, Festung Mark oder der Nordpark, laden zum Spazieren und Verweilen ein. Verwaltungs- und Gesundheitseinrichtungen, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Supermärkte in unmittelbarer Nähe und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 90.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

Codice oggetto: 22156043 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg  
Tel.: +49 391 - 50 38 018 0  
E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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