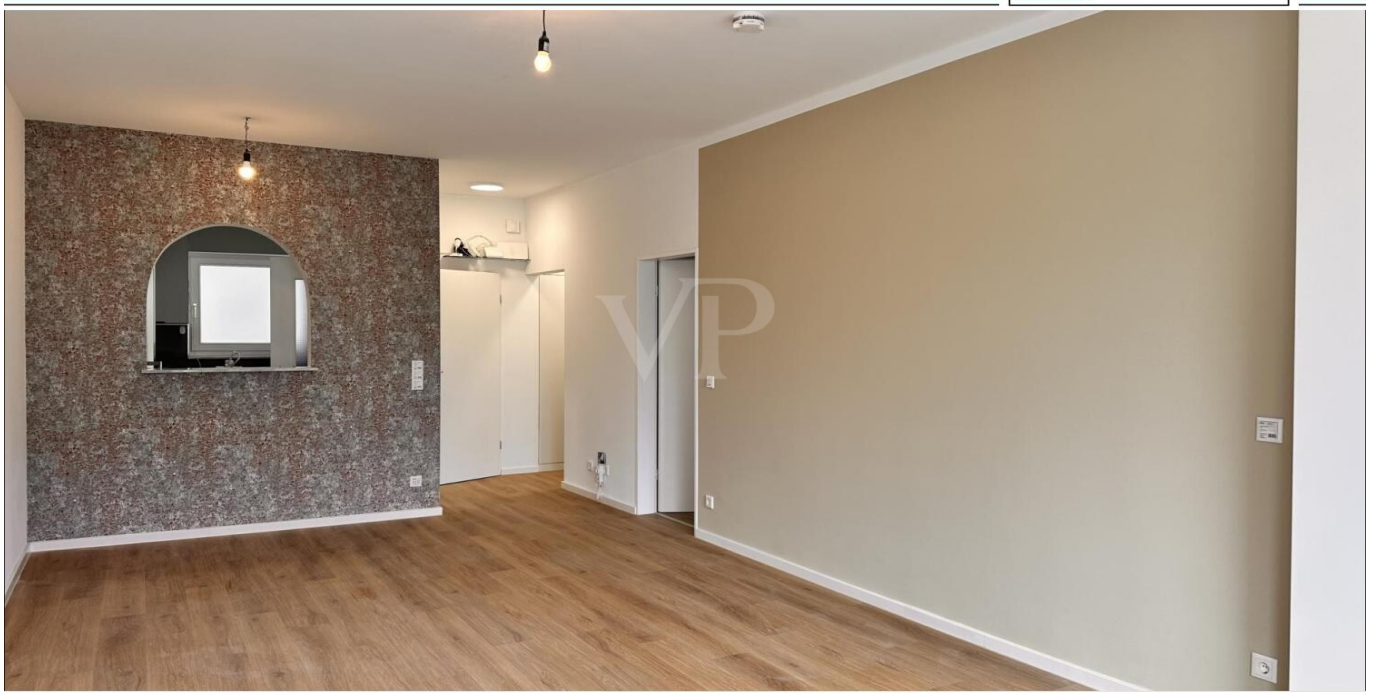


Magdeburg / Sudenburg

Appartamento elegantemente modernizzato con comfort e luce solare garantita

Codice oggetto: 25156019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

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

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25156019	Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Superficie netta	ca. 65 m ²	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie lorda	ca. 65 m ²
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	97.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



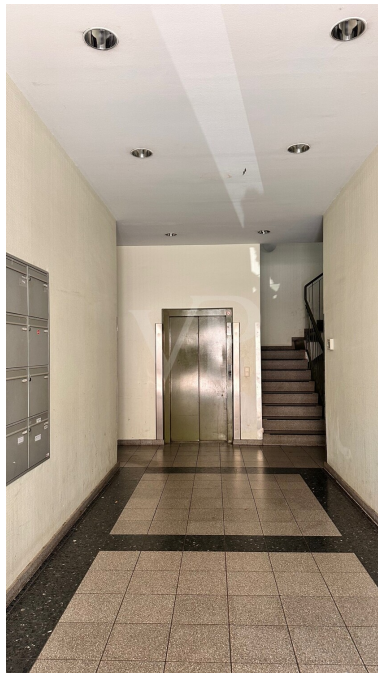
Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



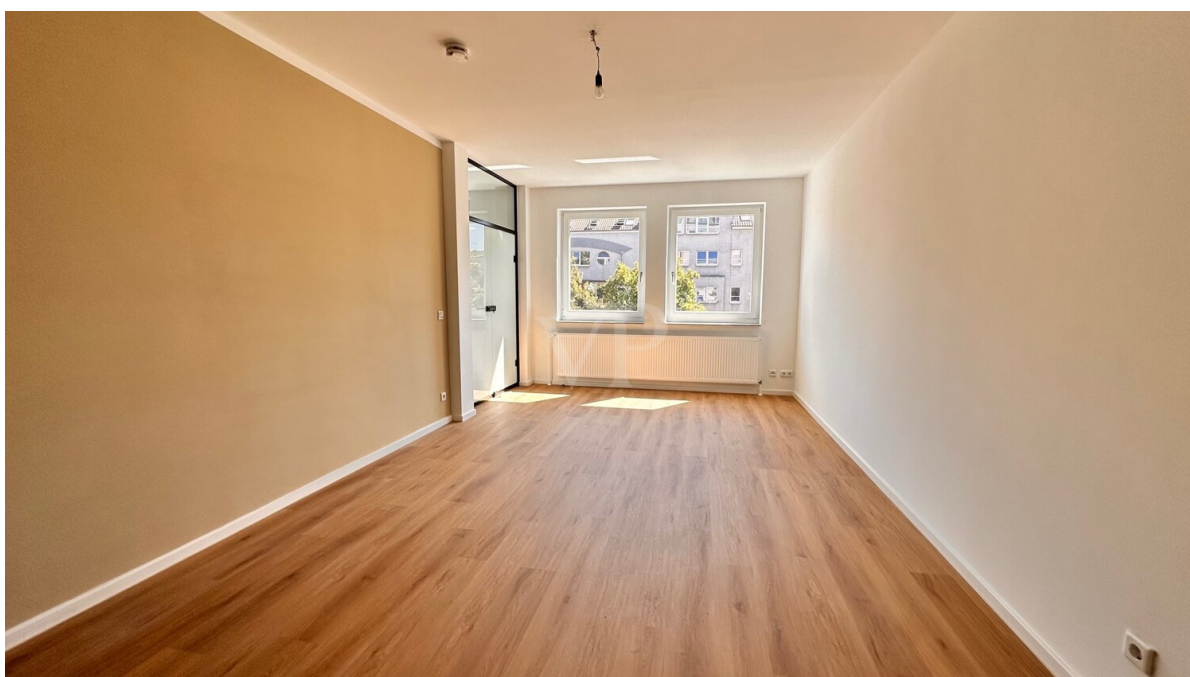
Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



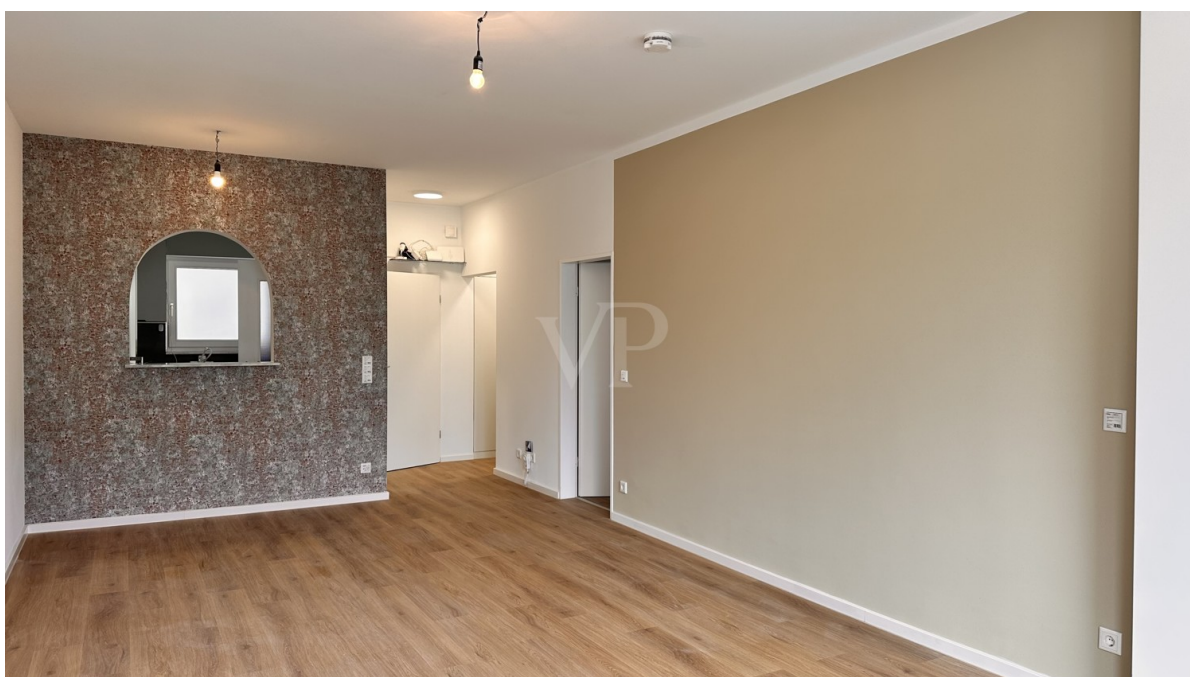
Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



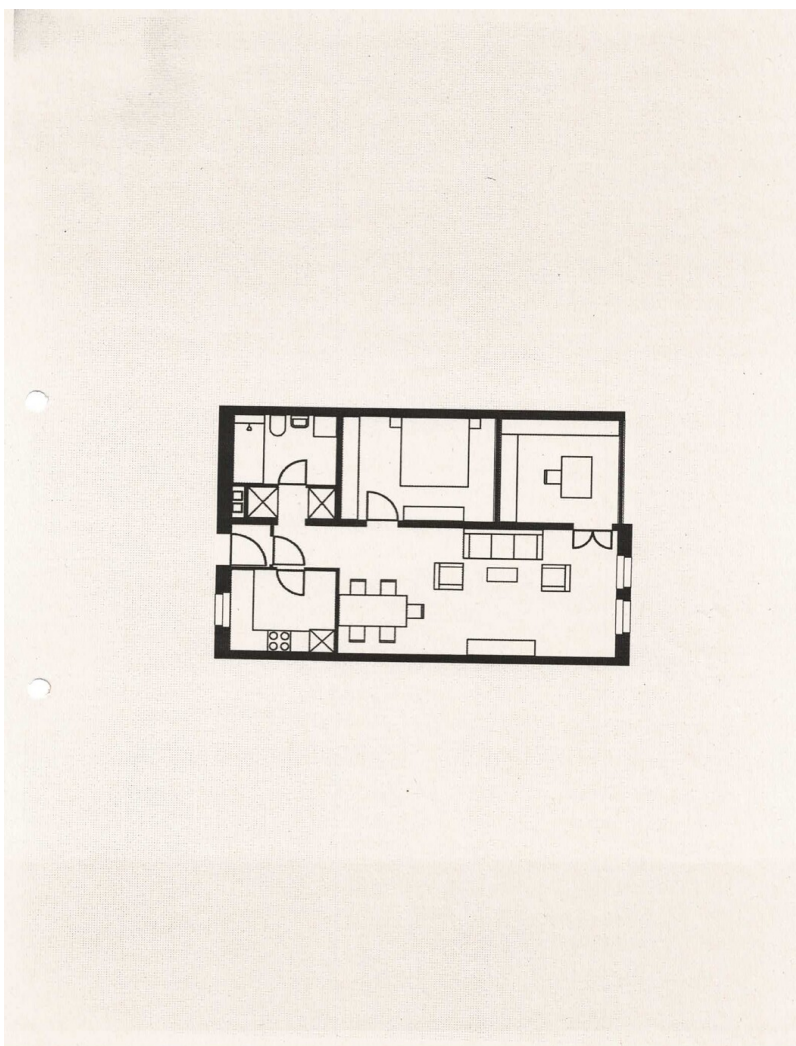
Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Una prima impressione

Appartamento elegantemente ristrutturato, con comfort e luce solare garantita. Questo appartamento completamente ristrutturato offre un'esperienza abitativa moderna e di alta qualità su circa 65 m² di superficie abitabile. Situato in un edificio plurifamiliare costruito nel 1995, colpisce sia per la planimetria ben studiata che per la completa ristrutturazione completata nel 2025. Le condizioni ben tenute e gli ammodernamenti contemporanei rendono questa proprietà particolarmente attraente per single, coppie o come seconda casa. L'attuale planimetria è stata ottimizzata durante la ristrutturazione: al posto dell'ex veranda, ora avete a disposizione un ulteriore spazio completamente utilizzabile, ideale, ad esempio, come ufficio. L'ampia zona giorno e pranzo presenta un design open space e vanta pavimenti in vinile effetto rovere di nuova installazione. Un pratico passavivande collega la cucina e la zona pranzo, migliorando ulteriormente l'esperienza abitativa. La cucina è dotata di una cucina componibile su misura con piano cottura a induzione, che offre comfort moderni per la preparazione dei pasti. L'impianto idraulico della cucina e del bagno è stato completamente rinnovato nell'ambito della modernizzazione. Il bagno con doccia vanta un moderno design nero, un mobile a specchio, un mobiletto in metallo e spazio per una lavatrice: dettagli di alta qualità per l'uso quotidiano. In tutta la zona giorno, tutte le finestre sono state sostituite con moderne finestre insonorizzate a triplo vetro (UG1.1), garantendo un'atmosfera tranquilla ed efficiente dal punto di vista energetico. Un impianto di riscaldamento potenziato, che include l'installazione di un radiatore aggiuntivo, fornisce un calore efficiente e costante. Il comfort è ulteriormente migliorato dalle tecnologie intelligenti: un sistema di domotica dedicato garantisce una trasmissione stabile dei dati tramite la rete elettrica, tutte le prese e gli interruttori della luce (GIRA 55S in bianco puro) sono nuovi e il cablaggio elettrico è stato parzialmente riposizionato e dotato di interruttori differenziali (RCD). Un armadio su misura nel corridoio offre uno spazio ideale per riporre gli oggetti. Le pareti sono state intonacate

professionalmente (Q2) e tappezzate o tinteggiate in un colore coordinato. Una cantina privata offre ulteriore spazio per riporre gli oggetti. Inoltre, è possibile acquistare un posto auto sotterraneo assegnato all'appartamento per 12.500 €. L'appartamento è facilmente raggiungibile con l'ascensore. Colpisce per la sua costruzione di alta qualità, l'accurata selezione dei materiali e i numerosi dettagli intelligenti che semplificano la vita quotidiana. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona i vantaggi di questa moderna proprietà.

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Dettagli dei servizi

- * hochwertig saniert
- * Grundrissänderung mit versetzen der Heizung bzw. Ergänzung mit einem Zusatzheizkörper- statt Wintergarten nun zusätzlicher Raum z. B. Home Office
- * Austausch sämtlicher Fenstergläser von Ug 1,6 in Ug 1,1 (Schallschutz, 3 fach- Verglasung)
- * neu verlegter Designvinylboden in Eiche
- * alle Wände in Q2 gespachtelt, teils farbig und weiß gestrichen oder tapeziert
- * Elektrik teils neu verlegt, Ausrüstung mit FI Schaltern, alle Steckdosen und Lichtschalter getauscht Fabrikat GIRA 55S reinweiß
- * Einbauküche mit Induktionskochfeld
- * Durchreiche mit Sturz zwischen Küche und Essbereiche
- * vollständig neue Unterverteilung der Zu- und Abflüsse in Küche und Bad, sowie Einbau eines neuen Duschbades in schwarzen Design mit Spiegelschrank, Blechschränk und Waschmaschinenplatz
- * maßgenauer Einbauschränk im Flur
- * Smarthome mit stabilem Datentransfer über das eigene Stromnetz
- * Fahrstuhl
- * Keller
- * Tiefgaragenstellplatz

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Tutto sulla posizione

Magdeburg ist die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Stadt liegt an der Elbe und am Ostrand der Magdeburger Börde. Magdeburg ist Standort der Otto-von-Guericke Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal (FH). Dadurch ist die Stadt für viele Studenten ein Anziehungspunkt.

Magdeburg ist in 40 Stadtteile untergliedert. Sudenburg ist ein im Südwesten gelegener Stadtteil Magdeburgs ca. 4 km von der Altstadt entfernt. In diesem Stadtteil befinden sich viel, liebevoll sanierte Bauten aus der Gründerzeit.

Die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Halberstädter Straße bildet das geschäftliche Zentrum des Stadtteils. Hier finden sich Ärzte, gastronomische Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com