

Tangermünde

## Graziosa casa bifamiliare con ampio giardino e soffitta ristrutturata

Codice oggetto: 25156027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

- 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: 25156027 - 39590 Tangermünde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25156027
Superficie netta	ca. 165 m²
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	157.71 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà





Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tagermünde

## La proprietà





Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tagermünde

## La proprietà





Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tagermünde

## La proprietà





Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tagermünde

## La proprietà





Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tagermünde

## La proprietà





Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## La proprietà



Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## 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: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta e completamente ristrutturata, costruita nel 1935, offre un concetto abitativo spazioso e flessibile su circa 165 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La casa sorge su un terreno di circa 799 m<sup>2</sup>. Gli ultimi lavori di ammodernamento, inclusa la conversione della soffitta, sono stati eseguiti nel 1997. L'immobile vanta una disposizione pratica con un totale di cinque locali, tra cui due ampie camere da letto e due bagni completamente attrezzati. Gli spazi abitativi sono armoniosamente distribuiti su tre piani e offrono ampio spazio per soddisfare le esigenze individuali, che si tratti di famiglie, coppie o di chi apprezza lo spazio per gli hobby e un ufficio a casa. Al piano terra, si viene accolti da un'accogliente zona giorno con accesso ad altre stanze, una terrazza e l'ampio giardino. Una scala in pino silvestre conduce al piano superiore, il cui punto forte è la soffitta ristrutturata, accessibile tramite una scala a chiocciola. La soffitta open space è dotata di lucernari elettrici, finestre per tetti VELUX e travi a vista in legno laccato bianco. Qui è possibile ricavare ulteriori spazi abitativi o di lavoro. Il riscaldamento è garantito da un moderno impianto centralizzato. Sono stati installati una caldaia Viessmann, un serbatoio di accumulo per l'acqua calda, tutte le tubazioni necessarie e radiatori tubolari Arbonia, che garantiscono un clima interno confortevole. L'impianto elettrico include componenti di alta qualità Busch-Jaeger ed è conforme agli standard attuali. Un sistema di interfono aumenta il comfort e la sicurezza dei residenti. È disponibile una connessione TV via cavo per l'intrattenimento e la comunicazione. In termini di caratteristiche e qualità costruttiva, la durata e il comfort abitativo sono stati prioritari: il tetto, rinnovato durante la ristrutturazione, è costituito da tegole in argilla cotta e la struttura rinforzata del tetto garantisce stabilità ed efficienza energetica. Lo scarico del tetto e tutte le lamiere sono state realizzate a regola d'arte in rame. L'isolamento in polistirolo sulla facciata posteriore contribuisce in modo significativo all'isolamento termico. I listelli impermeabilizzanti nel seminterrato, realizzati in lamiera annegata, offrono una protezione duratura dall'umidità. Anche per gli interni sono stati utilizzati materiali di alta qualità: le scale in legno massello con assi di pitch pine conferiscono al vano scala un carattere distintivo. Porte e infissi interni, alcuni con pannelli in vetro, sono in legno, mentre le persiane in vero legno conferiscono alle finestre un aspetto elegante e pratico. I due bagni presentano un design senza tempo e soddisfano i più elevati standard di funzionalità e comfort. Nel complesso, la casa è in condizioni di modernizzazione e offre tutto il necessario per una vita confortevole, con ampie possibilità di personalizzazione, in una posizione ricercata. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Lasciatevi convincere dal potenziale di questa proprietà.

Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25156027 - 39590 Tangermünde

## 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)