

Magdeburg / Stadtfeld Ost

## Investitionschance in Stadtfeld: 5 Eigentumswohnungen im attraktiven Paket

*Codice oggetto: 26156011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 318,09 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

- **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: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>26156011</b>                 |
| Superficie netta    | <b>ca. 318,09 m<sup>2</sup></b> |
| Anno di costruzione | <b>1968</b>                     |

|                        |                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | <b>430.000 EUR</b>                                                               |
| Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Stato dell'immobile    | <b>Curato</b>                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | <b>massiccio</b>                                                                 |
| Superficie affittabile | <b>ca. 318 m<sup>2</sup></b>                                                     |
| Caratteristiche        | <b>Balcone</b>                                                                   |

**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento    | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 83.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.04.2035           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |

**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



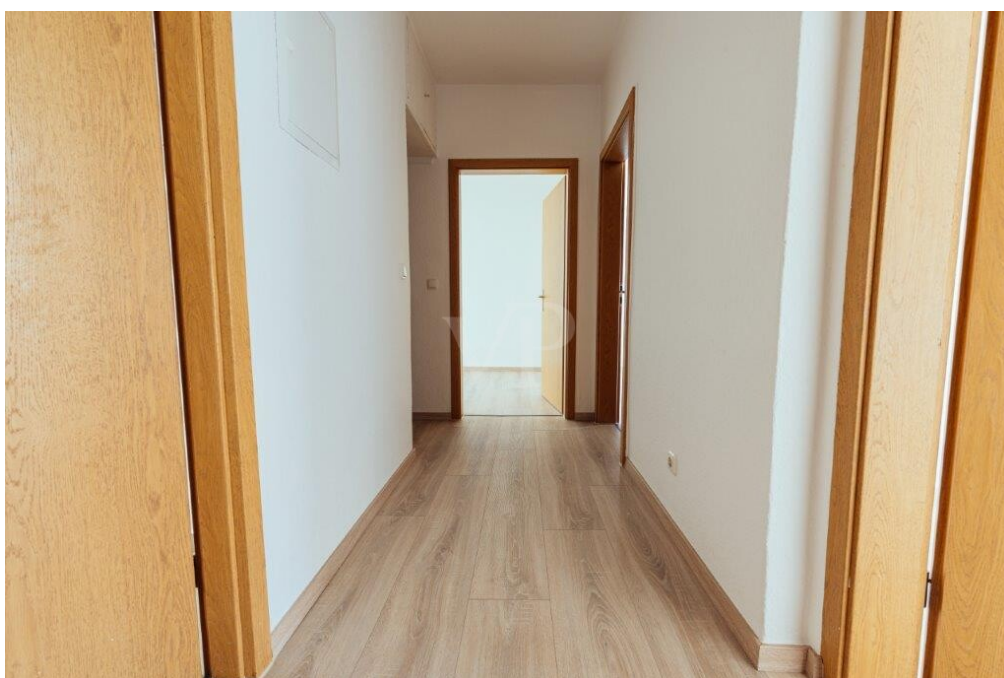
**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



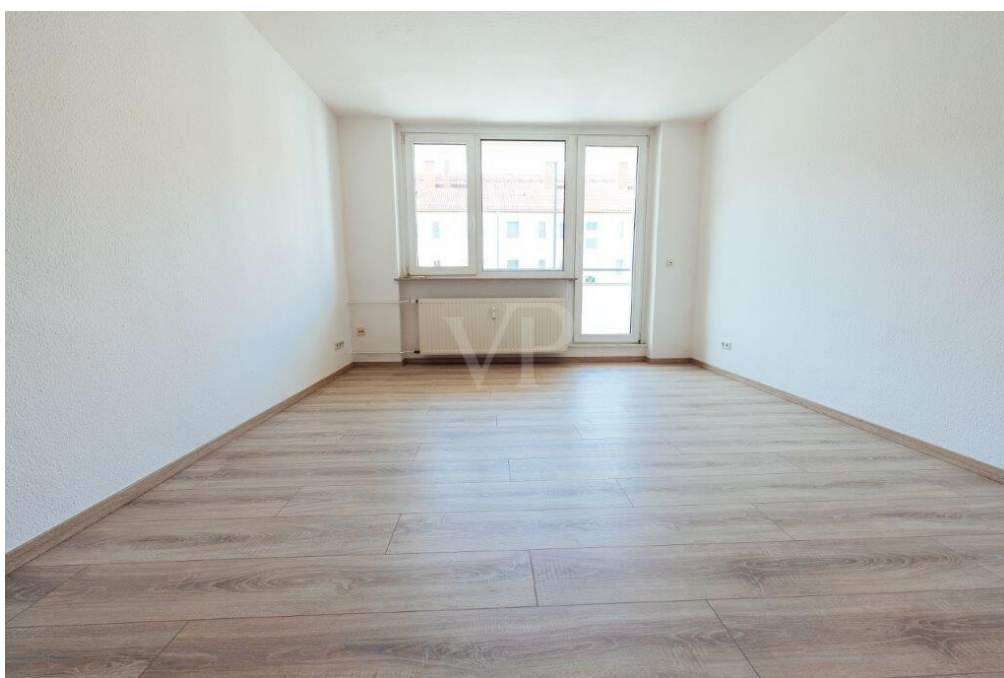
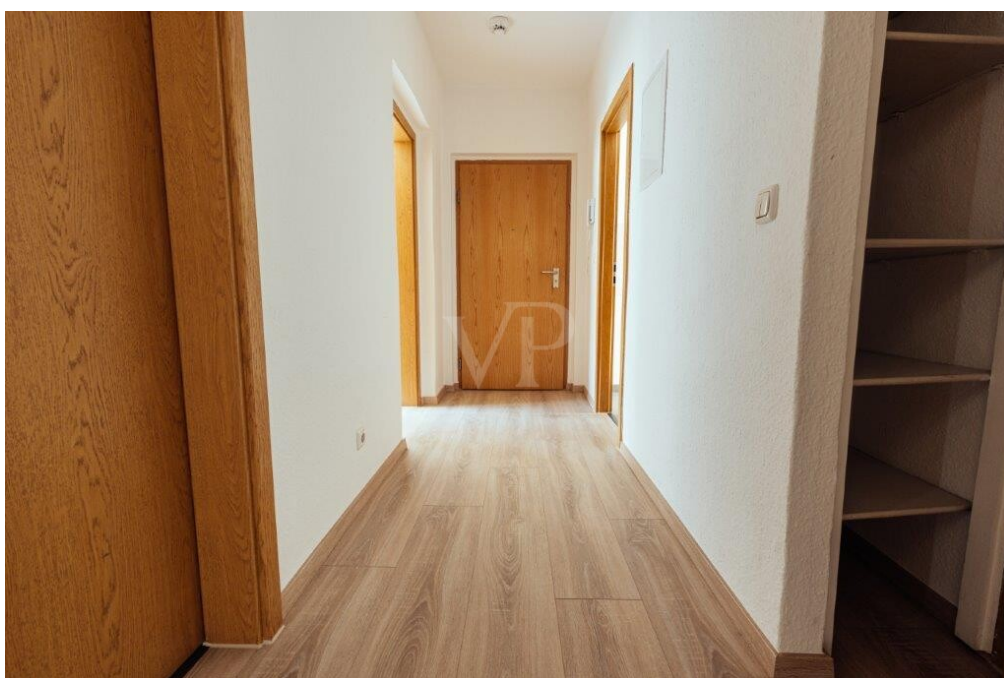
**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



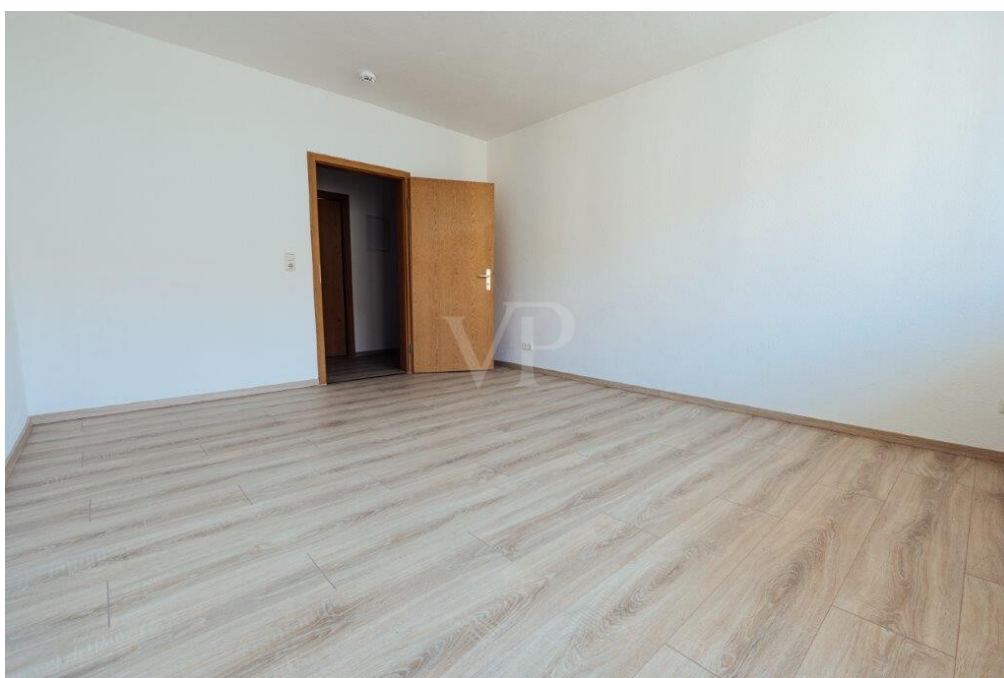
**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



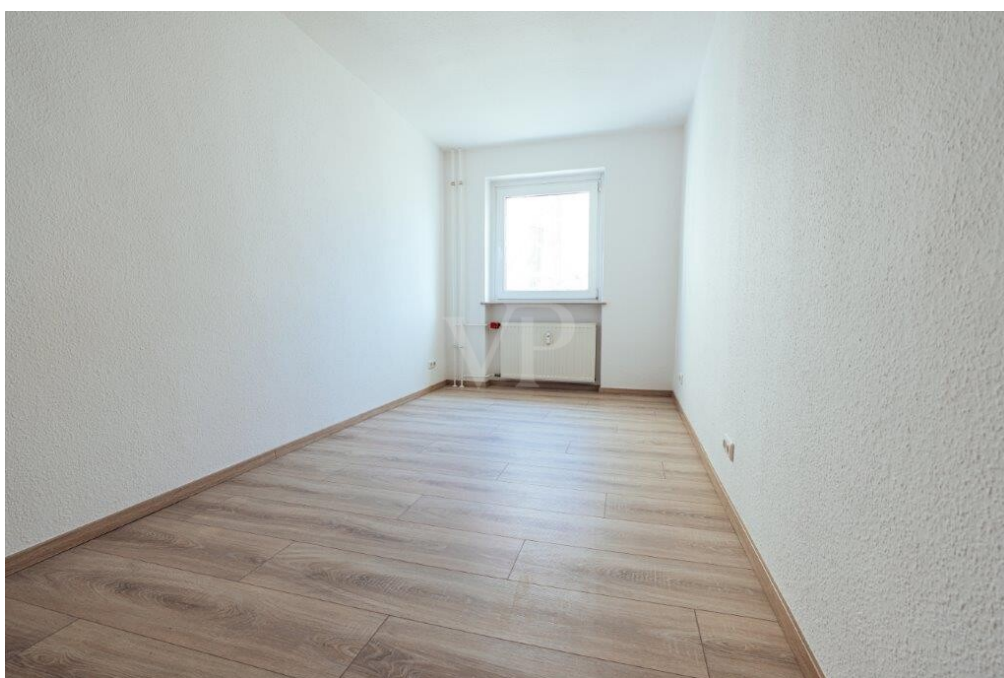
**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



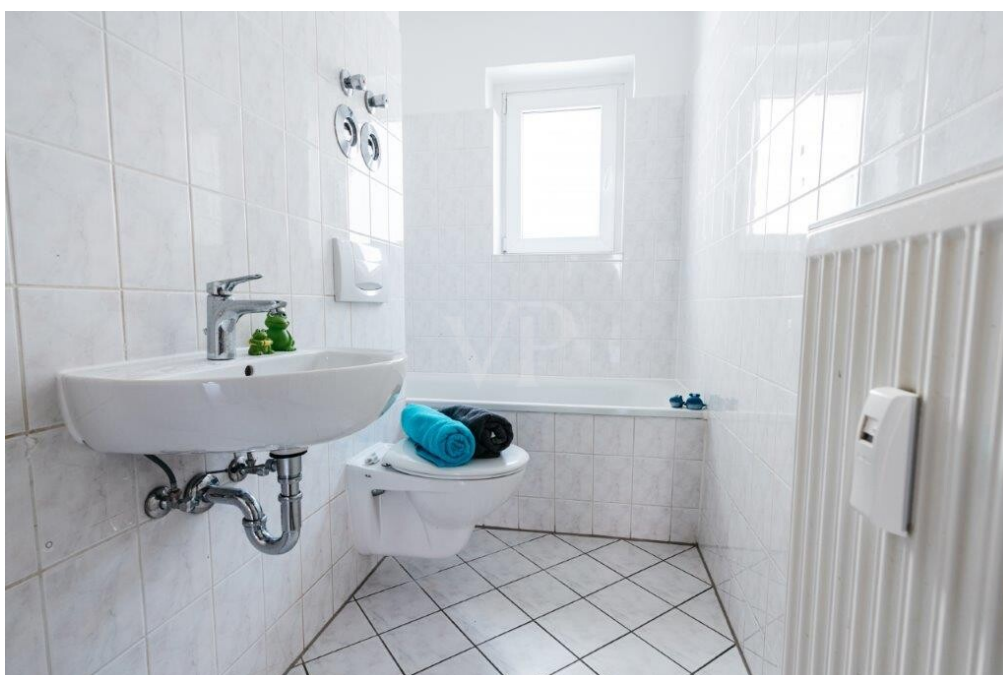
**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## La proprietà



Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## 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: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Una prima impressione

Diese attraktive Immobilienpaket bestehend aus 5 Wohnungen präsentiert sich als gepflegtes Zinshaus/Renditeobjekt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 318,09 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1968 errichtet und befindet sich dank regelmäßiger Instandhaltung in einem sehr guten Allgemeinzustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, wodurch ein beständiger und zuverlässiger Charakter im Rahmen der Vermietung gewährleistet wird.

Das Immobilienpaket teilt sich in fünf separate 3-Raumwohnungen auf. Diese Raumaufteilung ermöglicht sowohl Paaren als auch kleinen Familien eine flexible Nutzung der einzelnen Wohneinheiten. Die Struktur des Objekts bietet damit eine ausgewogene Mischung aus Wohnkomfort und attraktiver Vermietbarkeit.

Im Hinblick auf die Heizungsart ist die Immobilie zeitgemäß an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, was eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung aller Räume gewährleistet. Dies sorgt nicht nur für einen soliden energetischen Standard, sondern vereinfacht auch die Wartung und Betriebskostenabrechnung für die Bewohner.

Die Fassade des Hauses präsentiert sich in hellen Tönen und wirkt optisch ansprechend und gepflegt. Großzügige Balkone charakterisieren die Vorderseite der Immobilie und bieten den jeweiligen Wohneinheiten zusätzlichen Außenraum. Auf der Gebäudeseite zur Straße hin stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, was insbesondere für Bewohner mit eigenem Fahrzeug von Vorteil ist.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen gepflasterten Weg, der von Bäumen gesäumt ist und zusätzlichen Schatten spendet. Der Eingangsbereich ist klar strukturiert und bietet einen geschützten Zugang zu den einzelnen Wohnungen.

Die unmittelbare Umgebung des Objekts zeichnet sich durch eine ruhige Wohnstraße mit beidseitiger Begrünung und gewachsenem städtebaulichen Umfeld aus. Die Nachbargebäude sind ähnlicher Bauweise und passen sich harmonisch in das Straßenbild ein. Die gepflegte Straßenfront und die gewachsenen Bäume entlang des Gehwegs vermitteln einen angenehmen Gesamteindruck und schaffen eine Wohnatmosphäre, die Mieter auf lange Sicht begeistert.

Insgesamt bietet dieses Wohnungspaket ein attraktives Verhältnis von Lage, Größe und Ausstattung. Die fünf 3-Raumwohnungen ermöglichen flexible Vermietungsoptionen für unterschiedliche Zielgruppen. Das Haus ist sowohl durch die solide Bausubstanz als auch

seine Ausstattungsmerkmale ein interessantes Angebot für Investoren, die Wert auf Nachhaltigkeit und kontinuierliche Mieteinnahmen legen.

Sollten Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, sich dieses gepflegte Objekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten anzusehen und entdecken Sie die Vorzüge dieser ansprechenden Immobilie.

**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## **Dettagli dei servizi**

**5x3 Raumwohnungen**

**Laminat in den Wohnräumen**

**Fliesen in Küche & Bad**

**Balkon**

**Keller-Abteil**

**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Tutto sulla posizione

Stadtfeld Ost in Magdeburg präsentiert sich als ein urbanes Gründerzeitquartier mit einer stabilen Nachfrage und einem ausgewogenen Preisniveau, das sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Häuser attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet. Die zentrale Lage mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum, eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur sowie ein vielfältiges Angebot an Bildung und Gesundheitsversorgung schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertentwicklung. Die Wohnstruktur aus sanierten Altbau-Mehrfamilienhäusern spricht eine breite Mieterbasis unterschiedlicher Altersgruppen an, was die Stabilität der Mietrenditen unterstreicht. Die moderate, aber kontinuierliche Wertsteigerung bei Einfamilienhäusern reflektiert die begrenzte Verfügbarkeit und das selektive Wachstumspotenzial in diesem etablierten Stadtteil.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Bereits nach nur einer Minute Fußweg erreichen Sie die Bushaltestelle Stormstraße, und in maximal acht Minuten sind mehrere Straßenbahnstationen wie Olvenstedter Platz oder Friesenstraße bequem zu Fuß erreichbar. Der Magdeburger Hauptbahnhof ist in nur 19 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus optimal gewährleistet. Das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, darunter berufsbildende Schulen und Grundschulen, garantiert eine stabile Nachfrage von Familien und jungen Mietern. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in einem Radius von wenigen Gehminuten sichergestellt, ergänzt durch nahegelegene Kliniken wie das St. Marienstift, was die Attraktivität für eine breite Mieterklientel zusätzlich erhöht. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten wie REWE und EDEKA sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen und sichern eine umfassende Nahversorgung.

Das urbane Freizeitangebot mit Parks, Sportanlagen und kulturellen Treffpunkten rundet das Bild eines lebendigen und dennoch beständigen Wohnumfeldes ab, das sowohl für Mieter als auch für Investoren eine attraktive Perspektive bietet. Die Kombination aus stabiler Infrastruktur, solider Mietnachfrage und moderatem Wertsteigerungspotenzial macht Stadtfeld Ost zu einem verlässlichen Standort für langfristige Kapitalanlagen.

Für Investoren bietet Stadtfeld Ost somit eine ausgewogene Mischung aus Sicherheit, guter Erreichbarkeit und nachhaltiger Wertentwicklung, die eine fundierte und zukunftsorientierte Investitionsentscheidung ermöglicht.

**Codice oggetto: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Ulteriori informazioni

**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: 26156011 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## **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)**