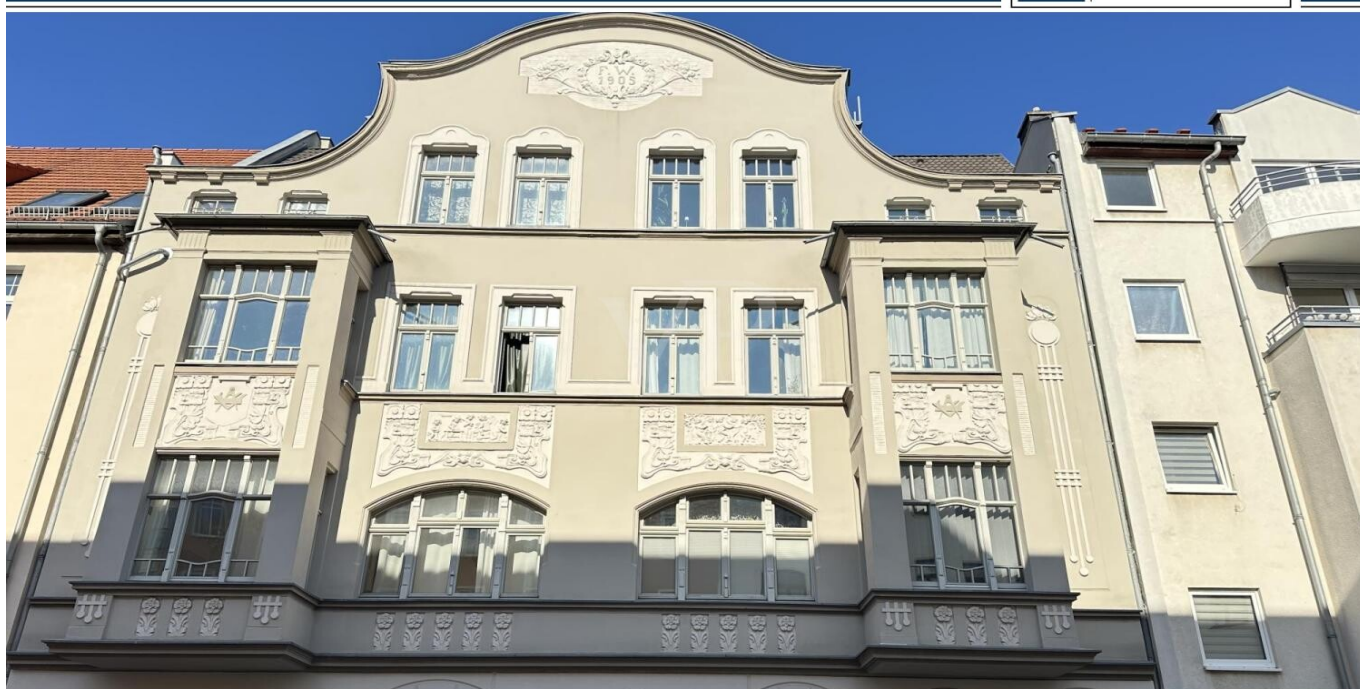


Magdeburg / Stadtfeld Ost

# Kapitalanleger oder Eigennutzer aufgepasst, einzigartige Dachgeschosswohnung zu verkaufen!

Número da propriedade: 23156030



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

PREÇO DE COMPRA: 110.000 EUR • ÁREA: ca. 61,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## Numa vista geral

Número da propriedade	23156030	Preço de compra	110.000 EUR
Área	ca. 61,6 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	4		
Quartos	2		
Quartos	1	Modernização / Reciclagem	2025
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Gás</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Certificado Energético válido até	<b>04.07.2028</b>	Consumo final de energia	<b>112.20 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Gás</b>	Classificação energética	<b>D</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1993</b>

Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



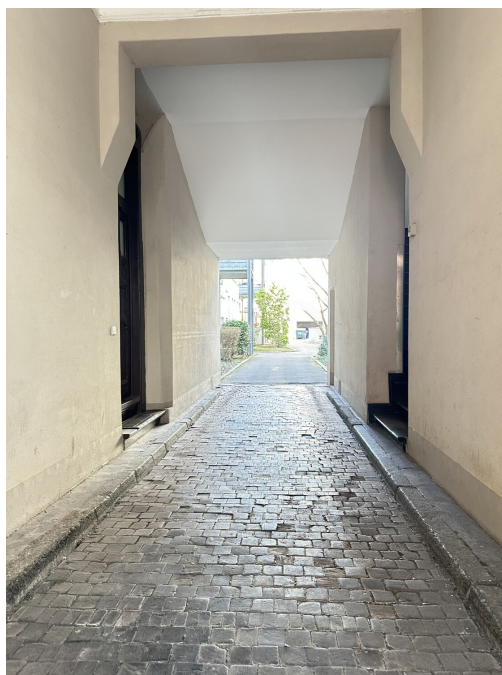
Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel



Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

## O imóvel

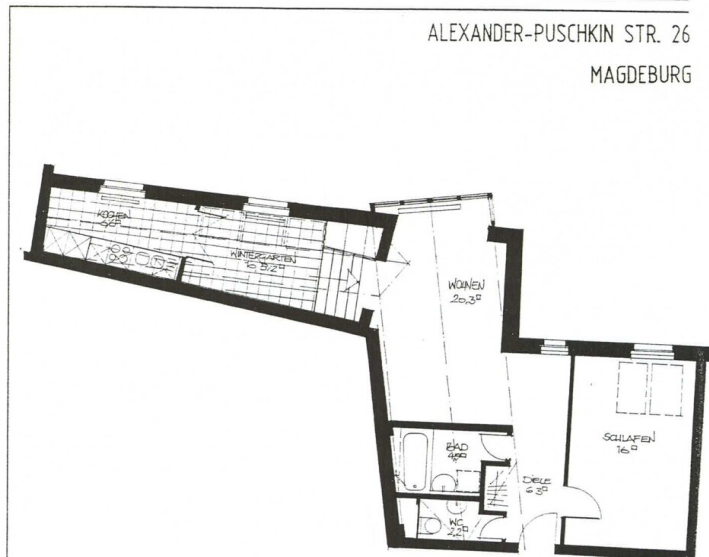


Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost

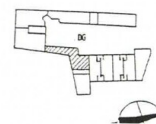
## Plantas dos pisos



ALEXANDER-PUSCHKIN STR. 26  
MAGDEBURG



WHG 32  
2-ZIMMER-WHG + TER./ 61.6 m<sup>2</sup>  
DACHGESCHOSS



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## Uma primeira impressão

Willkommen zu dieser ansprechenden Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1900, die mit einer Wohnfläche von ca. 61,6 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und bietet durch ihre komfortablen Raumgrößen ein angenehmes Wohnambiente.

Die ca. 61,6 m<sup>2</sup> große Wohnung gliedert sich in insgesamt zwei Zimmer, die eine effiziente Raumaufteilung gewährleisten. Zu den Wohnräumen zählt ein separates Schlafzimmer, das ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Der großzügig Wohnbereich lädt sowohl zu entspannten Stunden als auch zu geselligem Beisammensein ein. In Kombination mit der Dachgeschosslage entsteht eine besondere Wohnatmosphäre, die durch die charakteristische Architektur eines Gebäudes aus dem Jahr 1900 zusätzlichen Charme erhält.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet, um den täglichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Anforderungen und verspricht einen soliden Standard mit besonderem Augenmerk auf Zweckmäßigkeit.

Die Dachgeschosswohnung eignet sich gleichermaßen für Einzelpersonen oder Paare. Durch die attraktive Lage im Dachgeschoss profitieren Sie von einer besonderen Wohnsituation, die oftmals mit zusätzlicher Ruhe und einer unverwechselbaren Raumwirkung einhergeht. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch ihr gepflegtes Gesamtbild aus, das den guten Eindruck beim Betreten direkt unterstreicht. Der Baustil sowie die bestehenden Substanzen des Hauses aus dem Jahr 1900 verleihen der Wohnung einen ganz eigenen Charakter und bieten eine interessante Kombination aus Tradition und Funktionalität.

Die Lage des Objekts eröffnet verschiedene Möglichkeiten, um das städtische Leben mit all seinen Vorzügen zu genießen. In direkter Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden.

Ob als neues Zuhause oder als Kapitalanlage, die Dachgeschosswohnung bietet ein angenehmes und durchdachtes Wohnkonzept. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Details oder zur Abstimmung einer individuellen Besichtigung gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Laminat im Wohnbereich**
- \* **Fliesen im Bad und WC**
- \* **Fliesen in der Küche**
- \* **neue Fenster im Wohnzimmer**
- \* **Keller**

**Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 23156030 - 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Heike Hoffmann**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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