

Magdeburg

Charmantes Raumgefühl mit sonnigem Garten in gepflegter Doppelhaushälfte

Número da propriedade: 25156029



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 372 m²

Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

- 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: 25156029 - 39118 Magdeburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25156029
Área	ca. 114 m²
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	269.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	27.07.2035	Consumo final de energia	231.10 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

O imóvel



Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

Plantas dos pisos



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: 25156029 - 39118 Magdeburg

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 372 m² als eine attraktive Möglichkeit für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Funktionalität und behagliches Wohnen legen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/ Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer und ein Esszimmer das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Durch große Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und überzeugt durch kurze Wege. Das Herzstück der Immobilie bildet das helle Wohnzimmer, welches direkt in den Essbereich übergeht – hier lassen sich gesellige Stunden mit Familie oder Freunden verbringen. Die vorhandene Küche ermöglicht dank ihrer intelligenten Raumaufteilung und effizienter Arbeitsflächen einen reibungslosen Alltag.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und BD ausgestattet und besticht durch einen gepflegten Zustand. Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bezeichnen und überzeugt durch ihre Funktionalität sowie einem insgesamt stimmigen Erscheinungsbild.

Hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der Immobilie: Im Jahr 2000 wurden die Fenster erneuert, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt. Die Fassade wurde 2014 modernisiert, sodass kein Sanierungsrückstau besteht. Die zentrale Öl-Heizung garantiert eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für einen individuellen Gartenbereich, der nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann – seien es ein Sitzbereich im Freien, Blumenbeete oder ein kleiner Spielbereich für Kinder. Darüber hinaus stehen sowohl bis zu 3 Außenstellplätze als auch eine Garage zur Verfügung, somit haben Sie ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte.

Die Lage der Doppelhaushälfte stellt eine solide Basis für den Alltag dar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass kurze Wege im täglichen Leben gewährleistet sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz ist ebenfalls gegeben, was Berufspendler und alle, die Flexibilität schätzen, besonders anspricht. Diese Immobilie vereint gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie

eine Ausstattung, die angenehmes Wohnen ermöglicht. Wer ein Haus mit Ausbaupotenzial und guter Infrastruktur sucht, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

Detalhes do equipamento

- * alles auf einer Ebene
- * große Terrasse
- * teilweise unterkellert
- * Garage

Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

Tudo sobre a localização

Magdeburg besticht durch seine ausgewogene Kombination aus moderner Infrastruktur, stabiler Bevölkerungsentwicklung und einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, die eine sichere und zukunftsorientierte Lebensbasis schafft. Die Stadt überzeugt mit einer starken Bildungslandschaft, einem umfassenden Gesundheitsangebot sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen, die Familien ein komfortables und sorgenfreies Umfeld bieten. Nachhaltige städtebauliche Entwicklungen und moderate Wertsteigerungen am Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Magdeburgs als lebenswerte und wachstumsstarke Stadt für Familien.

Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden der Apfelpark zu entspannten Stunden im Grünen ein, während mehrere Spielplätze in einem Radius von maximal acht Minuten zu lebendigem Spiel und Bewegung im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien finden zudem vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Erlebnisse sorgen das Vereinsheim und das Kulturzentrum Feuerwache, die in etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von mehreren Kindertagesstätten wie dem „Kleinen Raben“ und der „Kita Zauberland“, die in rund zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu Grund- und Gemeinschaftsschulen sowie weiterführenden Schulen in einem Umkreis von maximal 20 Gehminuten – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung. Die Nähe zur Otto-von-Guericke-Universität rundet das Bild eines lebendigen Bildungsstandorts ab.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohl der ganzen Familie bestens gesorgt. Zahlreiche Ärzte und Zahnärzte, Apotheken sowie Pflegeeinrichtungen sind bequem in weniger als 15 Gehminuten erreichbar. Die Nähe zum Universitätsklinikum und weiteren spezialisierten Kliniken garantiert eine umfassende medizinische Versorgung, die gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in etwa acht bis neun Minuten Fußweg sowie Straßenbahnstationen in rund 14 bis 19 Minuten Fußentfernung sehr gut gewährleistet. So sind alle wichtigen Ziele der Stadt schnell und unkompliziert erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Lage in Magdeburg bietet Familien eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Erholung und Gemeinschaft – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft in einem lebendigen, familienfreundlichen Umfeld zu gestalten.

Número da propriedade: 25156029 - 39118 Magdeburg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 231.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25156029 - 39118 Magdeburg

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

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

www.von-poll.com