

Magdeburg

# Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in guter Lage zu verkaufen

*Número da propriedade: 25156031*



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

**PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • ÁREA: ca. 388,14 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 915 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25156031 - 39116 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: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## Numa vista geral

|                        |   |  |  |
|------------------------|---|--|--|
| Número da propriedade  | 25156031                                | Preço de compra  | 745.000 EUR  |
| Área                   | ca. 388,14 m <sup>2</sup>               | Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar  |
| Ano de construção      | 1994                                    | Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision beträgt 5,95(inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre | Modernização / Reciclagem                                  | 2025   |
|                        |   | Tipo de construção   | Sólido   |
|                        |   | Área arrendáve   | ca. 388 m <sup>2</sup>   |
|                        |   | Móveis   | Terraço, Varanda   |

Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg

## Dados energéticos

|                                   |                    |  |                                   |
|-----------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 17.05.2028         | Consumo final de energia                                 | 118.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Aquecimento                       | Gás                | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                              |

Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg

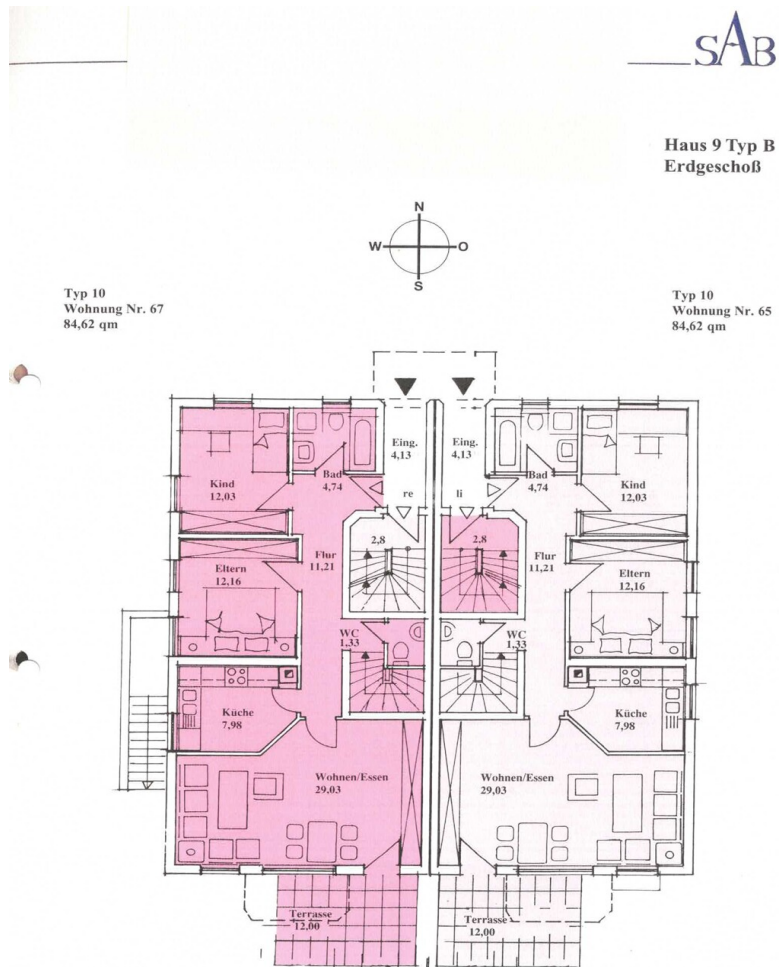
## O imóvel





Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg

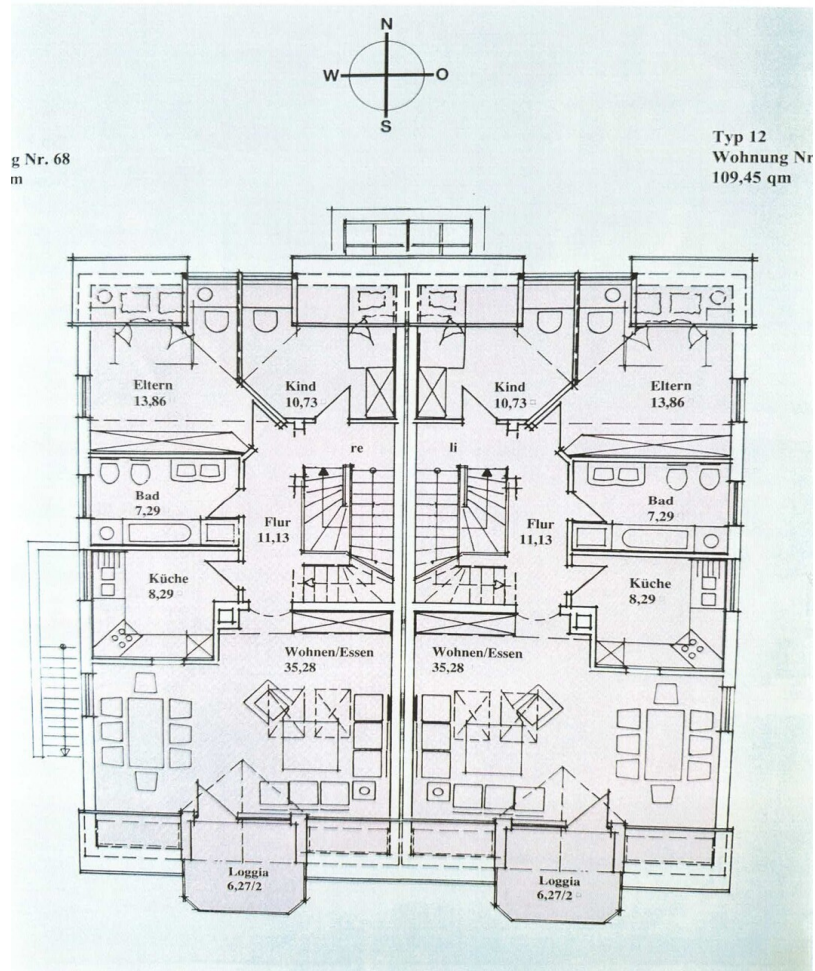
## Plantas dos pisos

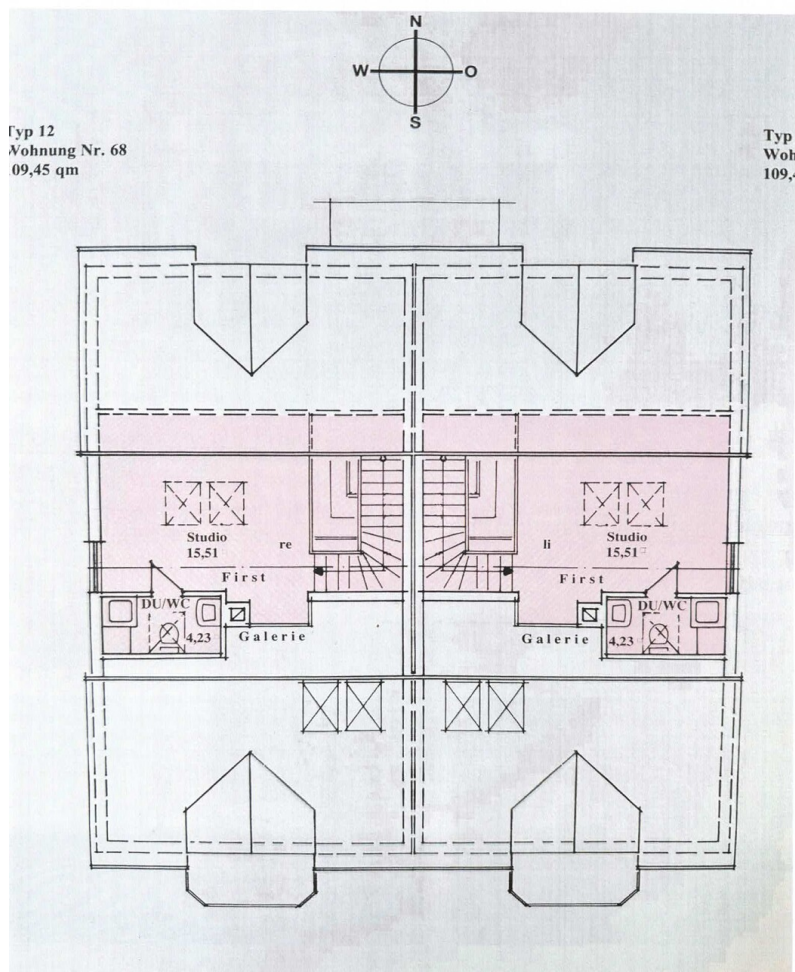


Typ 10  
Wohnung Nr. 67  
84,62 qm

Typ 10  
Wohnung Nr. 65  
84,62 qm

Anmerkung: Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung der Wohnungen und die Begrünung der Terrassen und Balkone sind lediglich Gestaltungsvorschläge und nicht Bestandteil dieses Angebotes und somit im Gesamtaufwand nicht enthalten. 17





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: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994 mit einer Wohnfläche von etwa 388,14 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 915 m<sup>2</sup>. Das Objekt präsentiert sich in einem guten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Im Jahr 2017 wurde eine neue Gasheizung verbaut und im Jahr 2025 wurde die Fassade komplett gereinigt. Somit bietet die Immobilie eine zeitgemäße und gepflegte Bausubstanz, die Investoren attraktive Perspektiven eröffnen.

Die Wohnflächen verteilen sich aktuell auf mehrere Wohneinheiten, die jeweils durch durchdachte Raumaufteilungen und ein angenehmes Wohnambiente überzeugen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in allen Räumen. Die Ausstattung der Einheiten entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Wohnräume sind mit langlebigen Bodenbelägen ausgerichtet und weisen einen funktionalen Schnitt auf, der unterschiedlichste Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine zentrale Fernwärmeheizung, die für eine verlässliche und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Heizungsanlage wird regelmäßig gewartet und entspricht aktuellen energetischen Anforderungen. Die Bäder sind jeweils mit Dusche oder Badewanne ausgestattet und bieten ausreichend Platz.

Die Außenflächen des Anwesens sind gepflegt und ermöglichen eine ansprechende Gestaltung, sei es für gemeinschaftliche Nutzung oder als privater Gartenbereich. Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden und gewährleisten eine komfortable Nutzung.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld, das sowohl durch seine gute Infrastruktur als auch durch eine angenehme Nachbarschaft überzeugt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in direkter Umgebung und bieten kurze Wege für den Alltag. Die zentrale Lage gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Straßen- und Verkehrsnetzes.

Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Kombination aus gepflegtem Zustand, zeitgemäßer Ausstattung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Durch die regelmäßigen Modernisierungen ist das Gebäude technisch und optisch auf einem aktuellen Stand.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieses Mehrfamilienhauses zu überzeugen und weitere Informationen zu erhalten.

**Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## Detalhes do equipamento

- \* 2 Wohnungen mit je 84,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
mit direkten Zugang zum Keller
- \* 2 Maisonette- Wohnungen mit je 109, 45m<sup>2</sup> Wohnfläche  
mit direktem Zugang zum Keller
- \* PKW Stellplatz
- \* Laminatböden

**Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## Tudo sobre a localização

Magdeburg präsentiert sich als eine stabile, mittelgroße Stadt mit einem ausgewogenen Altersmix und einer vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur und bietet langfristige Perspektiven für risikoaverse Anleger, die Wert auf nachhaltige Wertstabilität legen. Trotz moderater Bevölkerungsdichte und einem gewissen Anteil älterer Einwohner zeigt Magdeburg ein solides Fundament, das eine verlässliche Basis für Immobilieninvestitionen schafft.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Buslinien wie am Goethe-Park, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie Straßenbahnstationen in fußläufiger Entfernung. Diese Infrastruktur gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und zentraler Knotenpunkte, was die Attraktivität der Immobilie für Mieter und Nutzer erhöht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte wie PENNY in nur vier Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von zehn bis zwanzig Minuten. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Apotheken und Fachärzten in nur rund vier Minuten Fußweg präsent, während größere Kliniken und spezialisierte Einrichtungen innerhalb von etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar sind, was eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellt. Freizeitangebote mit Parks und Sportanlagen in wenigen Gehminuten runden das Bild eines lebenswerten Umfelds ab.

Diese Kombination aus stabiler Stadtstruktur, verlässlicher Infrastruktur und

vielfältigen Versorgungsangeboten macht die Lage besonders interessant für Investoren, die auf nachhaltige Wertentwicklung und eine solide Nachfrage setzen. Die hervorragende Anbindung und die umfassende Nahversorgung gewährleisten eine attraktive Vermietbarkeit und langfristige Sicherheit für Kapitalanlagen in Magdeburg.

**Número da propriedade: 25156031 - 39116 Magdeburg**

## 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: 25156031 - 39116 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](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)