

Magdeburg

# Moderne Wohnung mit Balkon und Keller in zentraler Lage

Objektnummer: 24156006



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

MIETPREIS: 350 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24156006
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.09.2024
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2028	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie





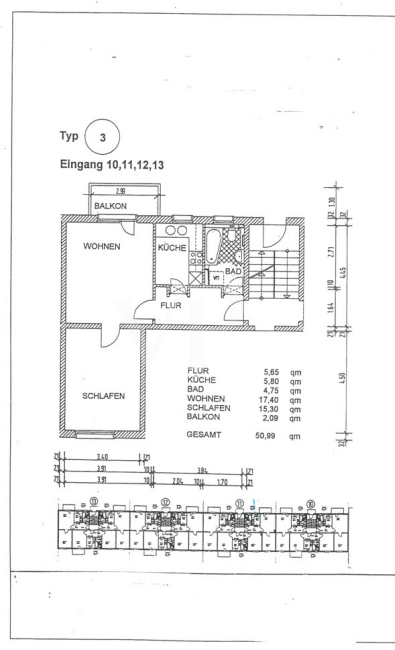
Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Ein erster Eindruck

Die 2- Zimmer - Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> befindet sich im hochparterre eines sanierten Gebäudes aus dem Jahr 1960. Die Immobilie besticht durch ihre solide Ausstattungsgüte und ihre praktische Raumaufteilung. Die Wohnräume sind mit modernen Vinyl- Bodenbelägen versehen, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die Küche und das Badezimmer verfügen über Fenster, die für ausreichend Tageslicht sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zum Entspannen einlädt. Besonders hervorzuheben ist das Wohnzimmer, welches über einen Balkon verfügt. Hier können die Bewohner die sonnigen Tage im Freien genießen. Zur Wohnung gehört ausserdem ein Kellerabteil, in dem zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht. Ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum sind ebenfalls vorhanden und bieten praktische Annehmlichkeiten. Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide Wohnung in gutem Zustand, die sich für Singels oder Paare eignet, die auf der Suche nach einer praktischen und gut gelegenen Wohnung sind.



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Ausstattung und Details

- \* Wohnräume mit modernen Vinyl- Boden verlegt
- \* Küche und Bad mit Fenster
- \* Bad mit Wanne
- \* Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradkeller
- \* Trockenraum
- \* Kabelanschluss

Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Alles zum Standort

Magdeburg ist die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Stadt liegt an der Elbe und am Ostrand der Magdeburger Börde. Magdeburg ist Standort der Otto-von-Guericke Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal (FH). Dadurch ist die Stadt für viele Studenten ein Anziehungspunkt. Alte Neustadt ist ein strukturierter Stadtteil in dem Sie alles finden, was Sie im täglichen Leben benötigen. Der schöne Nordpark liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zum Spazieren gehen ein. Die Innenstadt und auch die Universität erreichen Sie in wenigen Minuten und sind durch die Anbindung an die Tangente (B71) mit dem Auto schnell auf der Autobahn (A2).

Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



Objektnummer: 24156006 - 39106 Magdeburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburg  
E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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