

Magdeburg / Alte Neustadt

# Kapitalanleger aufgepasst, vermietete Eigentumswohnung zu verkaufen!

Objektnummer: 22156048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

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

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 22156048                 |
| Wohnfläche    | ca. 54,73 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 1                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 1936                     |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz            |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Kaufpreis                | 105.000 EUR   |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | modernisiert  |
| Bauweise                 | Massiv  |
| Nutzfläche               | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 92.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2028     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Ein erster Eindruck

Ruhig gelegene 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Stellplatz, zu verkaufen! Die Eigentumswohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten in Magdeburg Neustadt. Das Haus ist vollunterkellert, so daß jede Wohnung über ein Kellerabteil verfügt. Die letzte Modernisierung fand 2009 mit den Anbau der Balkone statt. Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um eine ca. 55m<sup>2</sup> große vermietete 3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche und Bad. Die Jahresnettokaltmiete beträgt EUR 4080 entspricht einer Monatsmiete von EUR 340, zzgl. Stellplatz von monatlich EUR 25. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihren Anruf.

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Ausstattung und Details

- \* Keller
- \* Balkon
- \* Bad mit Wanne
- \* Laminat
- \* Fliesen

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## 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, der Hochschule Magdeburg-Stendal (FH und bald auch der Standort des Chipherstellers INTEL. Dadurch ist die Stadt für viele Studenten und Arbeitnehmer ein Anziehungspunkt. Der Stadtteil Neue Neustadt gehört zu den interessanten Wohngegenden Magdeburgs, da man hier in unmittelbarer Nähe zur Otto-von-Guericke Uni sehr zentrumsnah wohnt. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Strassenbahnanbindung sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 92.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 22156048 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## 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)