

Magdeburg / Alte Neustadt

# Kapitalanleger aufgepasst: vermietete Wohnung mit Balkon und Stellplatz zu verkaufen!

CODE DU BIEN: 23156012



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

**PRIX D'ACHAT: 85.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 43,46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23156012
Surface habitable	ca. 43,46 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	85.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2018	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Une première impression

Kapitalanleger aufgepasst: vermietete Wohnung mit Balkon und Stellplatz zu verkaufen! Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1998 überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und ihre ansprechende Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die Barrierefreiheit dieser Wohnung, die sich somit auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder für alle, die auf eine barrierearme Lebensweise Wert legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 43,46 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre zentrale Heizungsanlage aus, die für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, was den Komfort im Alltag erhöht. Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination von Fliesen im Bad sowie in der Küche und Vinylparkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer, was der Wohnung eine moderne und doch zeitlose Ausstrahlung verleiht. Eines der Highlights dieser Immobilie ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zu entspannten Stunden unter freiem Himmel einlädt. Die kompakte, aber gut nutzbare Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist ideal für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. eignet. Ein weiterer Pluspunkt ist das zugehörige Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung und Struktur in der Wohnung sorgt. Für Fahrzeuge steht ein Stellplatz bereit, was insbesondere in urbanen Gegenden einen großen Vorteil darstellt. Somit entfällt die zeitaufwändige Suche nach einem Abstellplatz und das Auto ist stets in bequemer Nähe zur Wohnung zu finden. Dank der guten Infrastruktur in der Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Dies trägt zur Attraktivität der Wohnlage bei und vereinfacht den Alltag erheblich. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von der Wohnqualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.



CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Détails des commodités

- \* Bad mit Dusche
- \* Balkon
- \* Einbauküche
- \* barrierefrei
- \* Fliesenboden, Laminatboden
- \* Zustand : gepflegt
- \* Kellerabteil
- \* Stellplatz

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Tout sur l'emplacement

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. Die Neue Neustadt ist ein etablierter Bezirk mit gewachsenen Strukturen nördlich des Zentrums der Landeshauptstadt Magdeburg. An der Lübecker Straße und rund um die Nicolaikirche, entwickelte sich in den vergangenen Jahren ein reges Geschäftsleben mit allen Einrichtungen der wohnungsnahen und darüber hinaus gehenden Versorgung. Supermärkte, Banken, Restaurants sowie Sozial- und Freizeiteinrichtungen. In Sichtweite und fußläufiger Nähe zu diesem Geschäften - und Stadtteilzentrum liegt diese schöne und idyllische Seniorenresidenz.

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2018. Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdebourg  
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)