

Magdeburg / Alte Neustadt

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

CODICE OGGETTO: 23156012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 85.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43,46 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23156012                 |
| Superficie netta    | ca. 43,46 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1998                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 85.000 EUR  |
| Appartamento           | Piano   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Dati energetici

|   |                      |                                 |                                     |
|---|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia       | 144.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.08.2018           | Classe di efficienza energetica | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento    |                                 |                                     |

CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23156012 - 39106 Magdeburg / Alte Neustadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburgo  
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)