Magdeburg / Sudenburg

Stilvoll modernisierte Etagenwohnung mit Komfort und Sonnenlichtgarantie

Número de propiedad: 25156019

PRECIO DE COMPRA: 169.500 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 65 m^2 • **HABITACIONES:** 2.5

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

De un vistazo

Número de propiedad	25156019
Superficie habitable	ca. 65 m²
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	169.500 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	13.11.2028
Fuente de energía	Gas

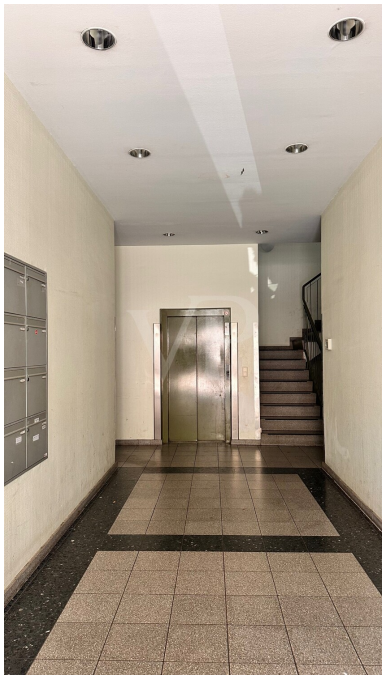
Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	97.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

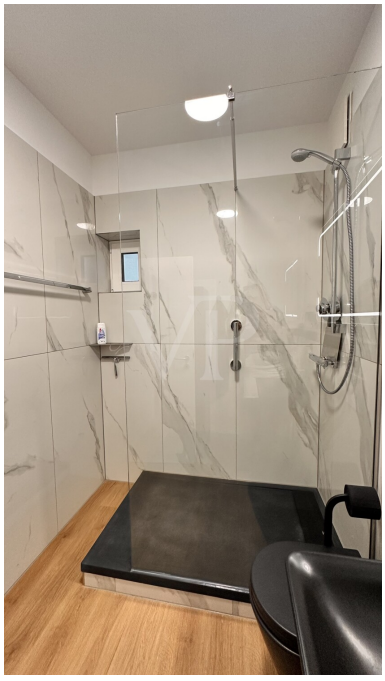
La propiedad

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad

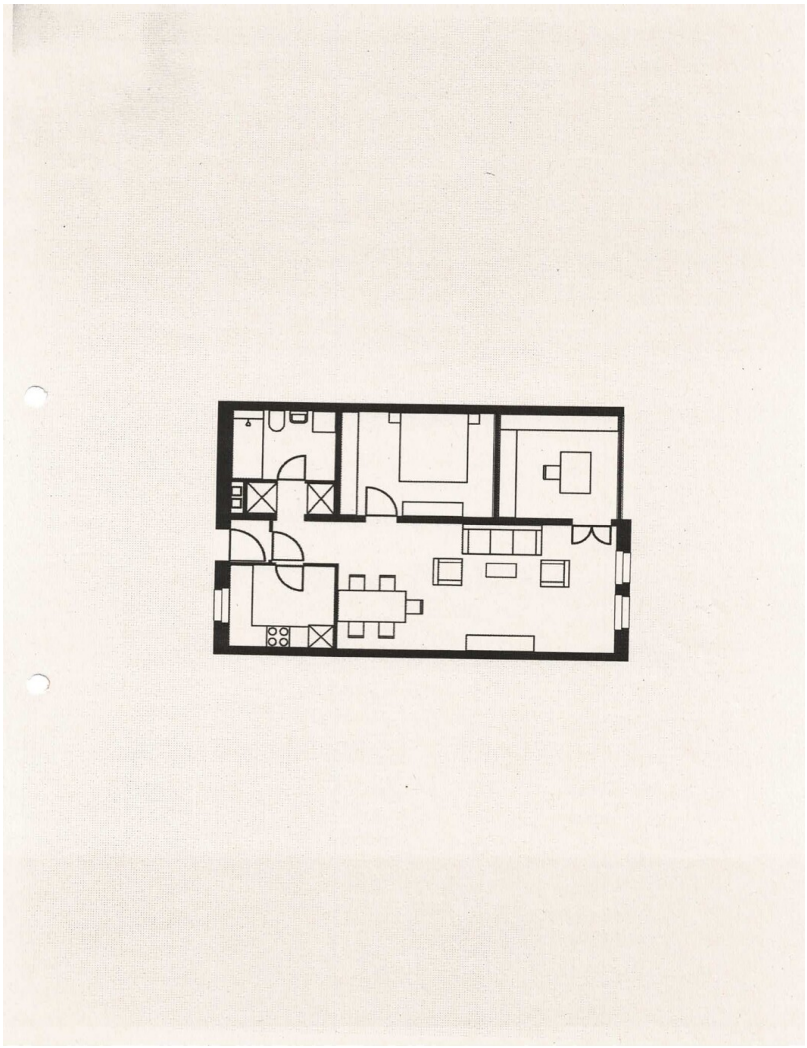
Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Una primera impresión

Stilvoll modernisierte Etagenwohnung mit Komfort und Sonnenlichtgarantie

Diese modernisierte Wohnung bietet auf ca. 65 m² Wohnfläche ein hochwertiges und modernes Wohnerlebnis. Sie befindet sich in einem 1995 erbauten Mehrfamilienhaus und überzeugt sowohl mit einer durchdachten Raumaufteilung als auch mit einer umfassenden Sanierung, die 2025 abgeschlossen wurde. Der gepflegte Zustand sowie die zeitgemäßen Modernisierungen machen dieses Angebot besonders attraktiv für Singles Paare oder als Zweitwohnung.
Der aktuelle Grundriss wurde im Rahmen der Modernisierung optimiert: Anstelle des früheren Wintergartens steht Ihnen nun ein zusätzlicher, vollwertig nutzbarer Raum zur Verfügung-ideal beispielsweise als Home Office. Der geräumige Wohn-und Essbereich präsentiert sich offen gestaltet und besticht durch einen neu verlegten Designvinylboden in Eiche. Eine praktische Durchreiche schafft eine Verbindung zwischen Küche und Essbereich, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht.
Die Küche ist mit einer maßgefertigten Einbauküche einschließlich Inuktionskochfeld ausgestattet und bietet somit zeitgemäßen Komfort für die Zubereitung Ihrer Speisen. Die Zu-und Abflüsse in der Küche sowie im Bad wurden im Zuge der Modernisierung vollständig erneuert. Das Duschbad überzeugt mit modernem Design in Schwarz, Spiegelschrank, Blechschrank sowie einem Stellplatz für die Waschmaschine- wertige Details für den Alltag.
Im gesamten Wohnraum wurden sämtliche Fenstergläser durch moderne Schallschutzfenster mit 3-fach-Verglasung(UG1,1) ausgetauscht, was eine angenehme Ruhe und eine energieeffiziente Atmosphäre gewährleistet. Eine Anpassung der Heizungsinstallation, inklusive des Einbaus eines Zusatzheizkörpers, sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeversorgung.
Ihr Wohnkomfort wird durch smarte Technologien ergänzt: Ein eigenes Smarthome-System sorgt für stabilen Datentransfer über das Stromnetz, sämtliche Steckdosen und Lichtschalter(GIRA 55S in Reinweiß) sind neu installiert, die Elektrik teilweise neu verlegt und mit FI- Schutzschaltern ausgestattet.
Im Flur ist ein maßgefertigter Einbauschrank integriert, der ideale Stauraummöglichkeiten bietet. Die Wände wurden professionell gespachtelt (Q2) und farblich abgestimmt entweder tapeziert oder gestrichen.
Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz garantieren zusätzlichen Stauraum und einen wettergeschüzten Parkplatz. Der Zugang zur Wohnung ist bequem per Fahrstuhl möglich.
Die Wohnung besticht durch Ihre hochwertige Beschaffenheit, die sorgfälltige Auswahl

der Materialien und zahlreiche clevere Details, die den Alltag erleichtern.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser modernen Immobilie.

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Detalles de los servicios

* hochwertig saniert
* Grundrissänderung mit versetzen der Heizung bzw. Ergänzung mit einem Zusatzheißkörper- statt Wintergarten nun zusätzlicher Raum z. B. Home Office
*Austausch sämtlicher Fenstergläser von Ug 1,6 in Ug 1,1 (Schallschutz, 3 fach- Verglasung)
* neu verlegter Designvinylboden in Eiche
* alle Wände in Q2 gespachtelt, teils farbig und weiß gestrichen oder tapeziert
* Elektrik teils neu verlegt, Ausrüstung mit FI Schaltern, alle Steckdosen und Lichtschalter getauscht Fabrikat GIRA 55S reinweiß
* Einbauküche mit Induktionskochfeld
* Durchreiche mit Sturz zwischen Küche und Essbereiche
*vollständig neue Unterverteilung der Zu-und Abflüsse in Küche und Bad, sowie Einbau eines neuen Duschbades in schwarzen Design mit Spiegelschrank, Blechschrank und Waschmaschinenplatz
* maßgenauer Einbauschrank im Flur
* Smarthome mit stabilem Datentransfer über das eigene Stromnetz
* Fahrstuhl
* Keller
* Tiefgaragenstellplatz

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Todo sobre la ubicación

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. Magdeburg ist in 40 Stadtteile untergliedert. Sudenburg ist ein im Südwesten gelegener Stadtteil Magdeburgs ca. 4 km von der Altstadt entfernt. In diesem Stadtteil befinden sich viel, liebevoll sanierte Bauten aus der Gründerzeit.
Die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Halberstädter Straße bildet das geschäftliche Zentrum des Stadtteils. Hier finden sich Ärzte, gastronomische Einrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 97.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25156019 - 39112 Magdeburg / Sudenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 - 50 38 018 0
E-Mail: magdeburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com