

Magdeburg

# Solide Investition für Kapitalanleger mit Tiefgarage und Fahrstuhl

Objektnummer: 24156002



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

**KAUFPREIS: 128.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

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

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24156002
Wohnfläche	ca. 71,07 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	128.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2018	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



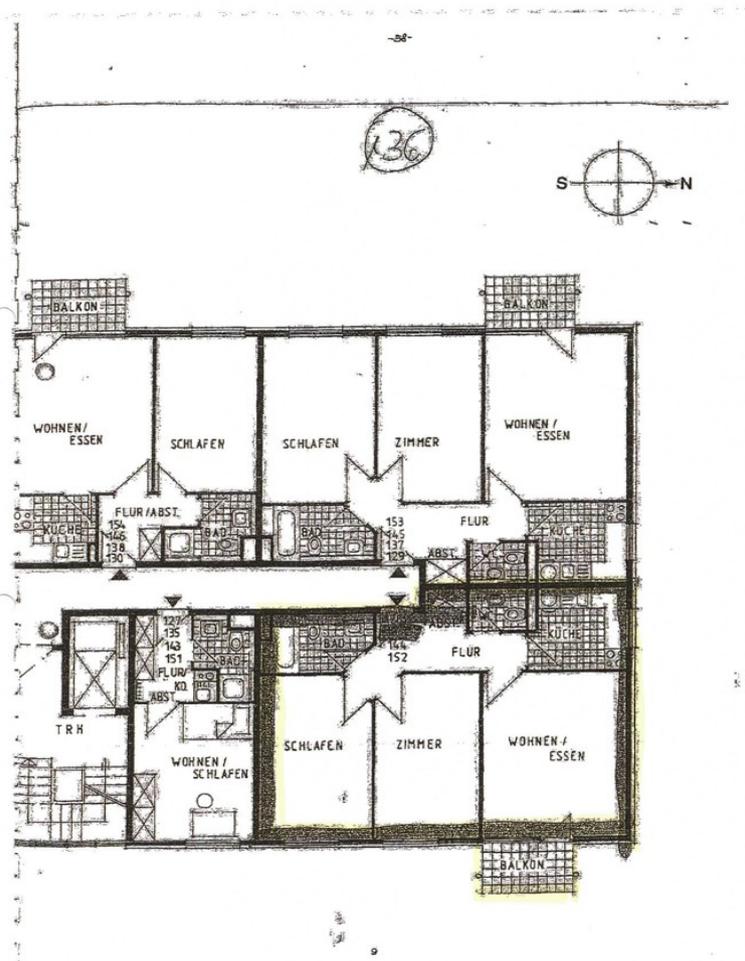
Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,07 m<sup>2</sup> befindet sich in der zweiten Etage in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1996. Die Immobilie verfügt über eine gute Ausstattungsqualität und wird langfristig vermietet, wodurch eine monatliche Kaltmiete von 430€ erzielt werden. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, ideal für Paare oder kleine Familien. Das Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der lichtdurchflutete Wohnbereich besticht durch das neu verlegte Laminat, das ein warmes und gemütliches Ambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Die Küche ist funktionell und mit allen notwendigen Annehmlichkeiten ausgestattet, um das Kochen zum Vergnügen zu machen. Ein weiteres Highlight der Wohnung sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage. Ein Fahrstuhl ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme, was zu einer effizienten und kostengünstigen Energieversorgung führt. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktive Investitionsmöglichkeit mit soliden Mieteinnahmen. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, was bedeutet, dass keine größeren Renovierungen erforderlich sind. Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und praktisches Zuhause. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Ausstattung und Details

- \* zwei Stellplätze in der Tiefgarage
- \* Fahrstuhl
- \* Fliesen
- \* neu verlegtes Laminat
- \* Bad mit Wanne
- \* Gäste WC

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Alles zum Standort

Die Landeshauptstadt mit Ihren rund 240.000 Einwohnern liegt etwa 100 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. In den letzten Jahren wies Magdeburg eine stets steigende Bevölkerungs- und eine sinkende Arbeitslosenzahl aus. Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen BAB 2 & BAB 14 sind die Zentren Berlin, Hannover und Leipzig in circa 90 Minuten zu erreichen. Die Elblage, die Nähe zum Mittelland- und zum Elbe-Havel-Kanal und der eigene Binnenhafen machen Magdeburg darüber hinaus zu einem wichtigen Wasserstraßenknotenpunkt. Die Stadt ist ferner Universitäts- und Hochschulstandort mit eigenem Uniklinikum. Bis heute ist sie die Stadt des Schwermaschinenbaus, auch Windkraftanlagenbau und Logistik sind prägende Wirtschaftsbestandteile. Entlang der Leipziger Straße gibt es vielseitige Wohnmöglichkeiten. Die Anbindung, Nahversorgung und die Nähe zur renommierten Uniklinik machen den Stadtteil zu einem idealen Anziehungspunkt vor allem für junge Menschen, die dort arbeiten oder studieren. Ältere Menschen finden hier auch ruhige Wohngegenden. Ausgedehnte Grünflächen und Spielplätze bieten großen und kleinen Anwohnern Raum für Erholung, Sport und Spiel an der frischen Luft.

Objektnummer: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2018. Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24156002 - 39120 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)