

Magdeburg

# Solide Investition für Kapitalanleger mit Tiefgarage und Fahrstuhl

**CODICE OGGETTO: 24156002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 128.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71,07 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

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

CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24156002
Superficie netta	ca. 71,07 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	128.000 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	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.12.2018	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



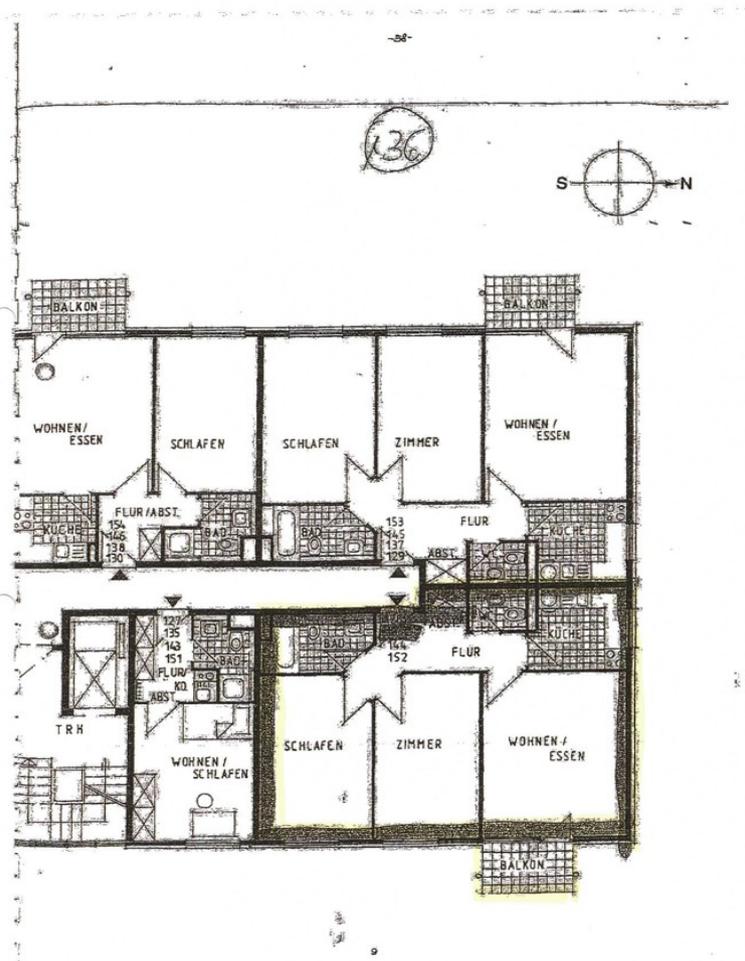
CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24156002 - 39120 Magdeburg**

## 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)