Magdeburg

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage -ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 25156022



KAUFPREIS: 90.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68.2 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

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

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25156022
Wohnfläche	ca. 68.2 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	90.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	127.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Die Immobilie

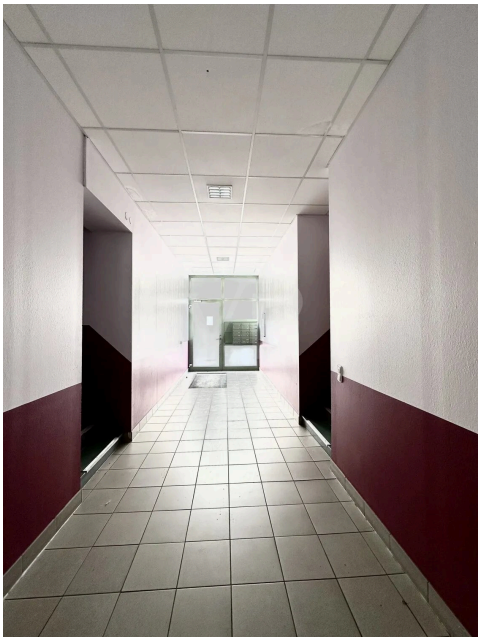




Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

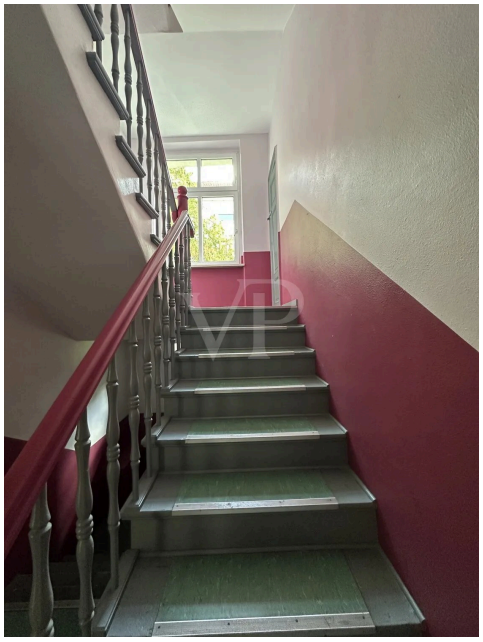
Die Immobilie





Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

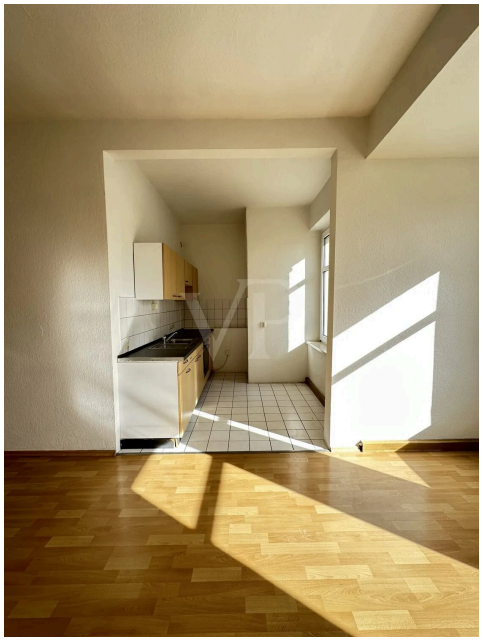
Die Immobilie





Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Die Immobilie





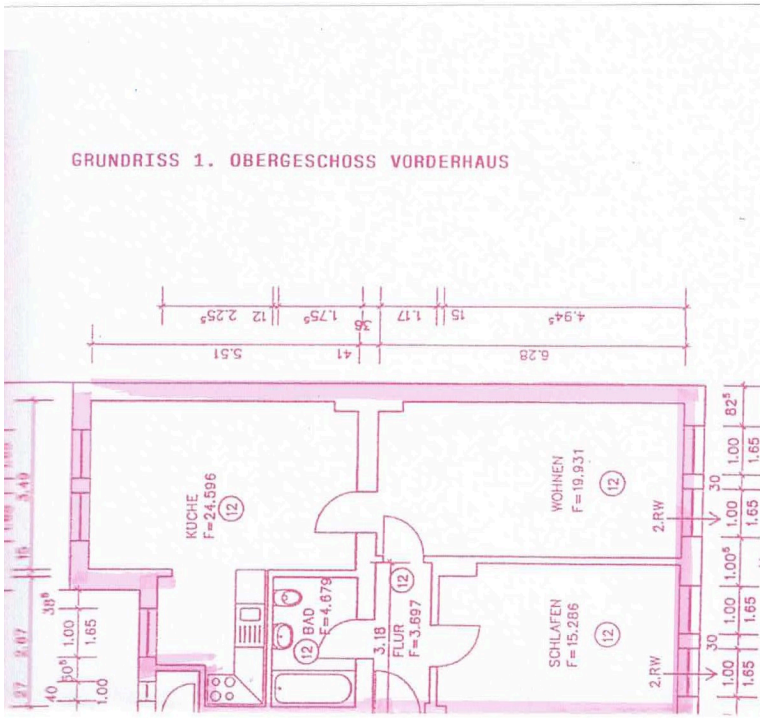
Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25156022 - 39112 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: 25156022 - 39112 Magdeburg

Ein erster Eindruck

Wer Altbauflair und zeitgemäßen Komfort schätzt, findet in dieser sanierten Wohnung einen seltenen Charakter: Errichtet um 1900, entfaltet das Gebäude noch heute seinen besonderen Charme.
Die rund 68 Quadratmeter verteilen sich auf drei Zimmer. Der Grundriss folgt dem Rhythmus eines Altbaus, ohne verschachtelt zu wirken: Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, die sich angenehm voneinander abgrenzen. Im Mittelpunkt steht das Wohnzimmer, das mit seinem offenen Schnitt zum Ankommen und Verweilen einlädt. Die Übergänge zwischen den Räumen gestalten sich fließend, sodass jeder Bereich seine eigene Stimmung entfalten kann.

Die Küche ist bereits eingebaut und fügt sich harmonisch in das Ensemble ein. Hier wird nicht nur gekocht, sondern auch miteinander gelebt: Die Raumproportionen erlauben gemeinsames Vorbereiten und Genießen, während sich das Fenster zur Straße oder zum Innenhof, je nach Lage, als stiller Begleiter zu Kaffee am Morgen oder Gesprächen am Abend erweist. Das Badezimmer trägt klassische Fliesen, was Pflegeleichtigkeit und eine zeitlose Anmutung verbindet. Die Sanitärausstattung ist schnörkellos und funktional, was dem Bad eine angenehme Klarheit verleiht.

Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für wohlige Temperaturen.

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Ausstattung und Details

+ Küche
+ Laminatboden im Wohnbereich
+ Fliesen im Bad

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Alles zum Standort

Magdeburg präsentiert sich als aufstrebender, mittelgroßer Wirtschaftsstandort mit einer stabilisierenden Bevölkerungsentwicklung, die insbesondere durch eine lebendige Studierendenschaft, Zuzug und eine wachsende Wissensökonomie geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die exzellente Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A2 und A14 sowie den ICE-Bahnhof bietet. Ergänzt wird dies durch ein umfassendes medizinisches Versorgungsnetz und ein starkes Bildungsangebot, das von der renommierten Otto-von-Guericke-Universität und der Fachhochschule getragen wird. Diese Faktoren sichern eine nachhaltige Wohnraumnachfrage, die sich in einer hohen Mieterquote und einer vielfältigen sozioökonomischen Struktur widerspiegelt. Die Immobilienpreise bewegen sich in einem attraktiven Segment von etwa 1.850 bis 2.950 Euro pro Quadratmeter, wobei die jüngste Marktstabilisierung und moderat steigende Mieten auf ein solides Wertsteigerungspotenzial hinweisen.

Im urbanen Umfeld rund um die Leipziger Straße und den Stadtteil Buckau zeigt sich ein dynamisches Quartier, das durch eine gelungene Mischung aus Modernisierung und Nachverdichtung geprägt ist. Die Nähe zu bedeutenden Verkehrsknotenpunkten wie dem S-Bahnhof Magdeburg-Buckau, der in nur etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit. Dieses Umfeld spricht besonders renditeorientierte Investoren an, die Wert auf stabile Mietnachfrage und eine zukunftsorientierte Standortentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an hochwertigen Versorgungs- und Freizeitangeboten, die den Standort zusätzlich attraktiv machen. Im Gesundheitsbereich befinden sich renommierte Fachärzte und Zahnärzte bereits innerhalb von 1 bis 8 Minuten zu Fuß, ergänzt durch Apotheken und das Universitätsklinikum Magdeburg in etwa 14 Gehminuten. Diese exzellente medizinische Infrastruktur sichert eine hohe Lebensqualität und langfristige Attraktivität für Mieter. Für die Naherholung und Freizeitgestaltung laden der Strubepark mit seinen Spielplätzen sowie verschiedene Sport- und Kulturangebote, darunter das Puppentheater und das Werk4, zu entspannten Stunden ein. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und diverse Fachgeschäfte sind in rund 8 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und runden das urbane Angebot ab. Die Nähe zu mehreren gut angebundenen ÖPNV-Haltestellen, darunter die Straßenbahnstation Dodendorfer Straße (4 Minuten Fußweg) und der S-Bahnhof Buckau, garantiert eine optimale Vernetzung mit dem gesamten Stadtgebiet.

Für Investoren bietet dieser Standort ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis in einem urbanen, gut erschlossenen Umfeld mit stabiler Mietnachfrage und moderatem

Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus solider Infrastruktur, wachsender Wissensökonomie und vielfältigen Versorgungseinrichtungen macht Magdeburg insbesondere den Bereich um die Leipziger Straße zu einer zukunftssicheren Investitionsadresse mit nachhaltiger Renditeperspektive.

Objektnummer: 25156022 - 39112 Magdeburg

Sonstige Angaben

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: 25156022 - 39112 Magdeburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com