Magdeburg

Charming sense of space with a sunny garden in a well-maintained semi-detached house

Property ID: 25156029



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 372 m²

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

At a glance

Property ID	25156029
Living Space	ca. 114 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	229.000 EUR
House	Semi-detached house
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	231.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

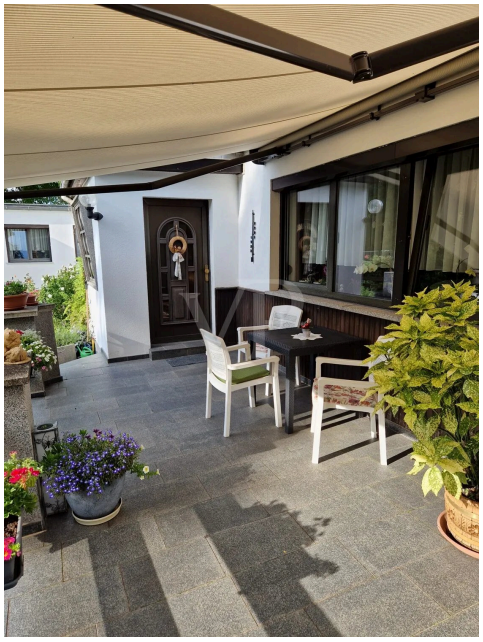
The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property

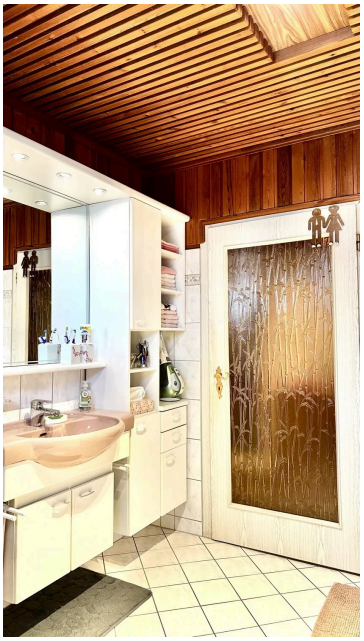




Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property





Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

The property



Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 1980, offers approximately 114 m² of living space on a plot of approximately 372 m², making it an attractive option for couples, small families, or discerning singles who value functionality and comfortable living. The house features four well-proportioned rooms, including a bedroom, a children's room/study, a spacious living room, and a dining room that offers a variety of layout possibilities. Large windows flood the rooms with natural light, creating a pleasant atmosphere. The layout is clearly structured and offers convenient access to all areas. The heart of the property is the bright living room, which flows seamlessly into the dining area – perfect for spending time with family and friends. The kitchen, with its intelligent layout and efficient work surfaces, ensures smooth daily life. The bathroom is equipped with a bathtub, shower, and bidet and is in excellent condition. The house's fixtures and fittings are standard and offer functionality and an overall harmonious appearance. The property's excellent condition is a particular highlight: the windows were replaced in 2000, positively impacting energy efficiency and living comfort. The facade was modernized in 2014, so there is no deferred maintenance. A central oil heating system guarantees a reliable heat supply throughout the house. The plot offers ample space for a personalized garden area, which can be designed according to your own preferences – be it an outdoor seating area, flowerbeds, or a small play area for children. Furthermore, up to three outdoor parking spaces and a garage are available, providing plenty of storage for bicycles or garden equipment. The semi-detached house's location offers a solid foundation for everyday life: shops, schools, and kindergartens are in the immediate vicinity, ensuring short commutes. Connections to public transport and the regional road network are also readily available, making it particularly appealing to commuters and anyone who values flexibility. This property combines a well-maintained condition, a thoughtfully designed layout, and features that ensure comfortable living. Anyone looking for a house with expansion potential and good infrastructure shouldn't miss this offer. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

Details of amenities

* alles auf einer Ebene
* große Terrasse
* teilweise unterkellert
* Garage

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

All about the location

Magdeburg besticht durch seine ausgewogene Kombination aus moderner Infrastruktur, stabiler Bevölkerungsentwicklung und einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, die eine sichere und zukunftsorientierte Lebensbasis schafft. Die Stadt überzeugt mit einer starken Bildungslandschaft, einem umfassenden Gesundheitsangebot sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen, die Familien ein komfortables und sorgenfreies Umfeld bieten. Nachhaltige städtebauliche Entwicklungen und moderate Wertsteigerungen am Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Magdeburgs als lebenswerte und wachstumsstarke Stadt für Familien.

Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden der Apfelgarten zu entspannten Stunden im Grünen ein, während mehrere Spielplätze in einem Radius von maximal acht Minuten zu lebendigem Spiel und Bewegung im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien finden zudem vielfältige Angebote in unmittelbarer Nähe, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Erlebnisse sorgen das Vereinsheim und das Kulturzentrum Feuerwache, die in etwa 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Das Bildungsangebot in der Umgebung ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Von mehreren Kindertagesstätten wie dem „Kleinen Raben“ und der „Kita Zauberland“, die in rund zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zu Grund- und Gemeinschaftsschulen sowie weiterführenden Schulen in einem Umkreis von maximal 20 Gehminuten – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung. Die Nähe zur Otto-von-Guericke-Universität rundet das Bild eines lebendigen Bildungsstandorts ab.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohl der ganzen Familie bestens gesorgt. Zahlreiche Ärzte und Zahnärzte, Apotheken sowie Pflegeeinrichtungen sind bequem in weniger als 15 Gehminuten erreichbar. Die Nähe zum Universitätsklinikum und weiteren spezialisierten Kliniken garantiert eine umfassende medizinische Versorgung, die gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in etwa acht bis neun Minuten Fußweg sowie Straßenbahnstationen in rund 14 bis 19 Minuten Fußentfernung sehr gut gewährleistet. So sind alle wichtigen Ziele der Stadt schnell und unkompliziert erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Lage in Magdeburg bietet Familien eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Erholung und Gemeinschaft – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft in einem lebendigen, familienfreundlichen Umfeld zu gestalten.

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 231.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25156029 - 39118 Magdeburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heike Hoffmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com