Magdeburg

# Charmantes Raumgefühl mit sonnigem Garten in gepflegter Doppelhaushälfte

*Objektnummer: 25156029*



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 372 m²

Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg


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

Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25156029 |
| Wohnfläche | ca. 114 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1980 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 229.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Modernisierung / Sanierung | 2000 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 27.07.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 231.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie

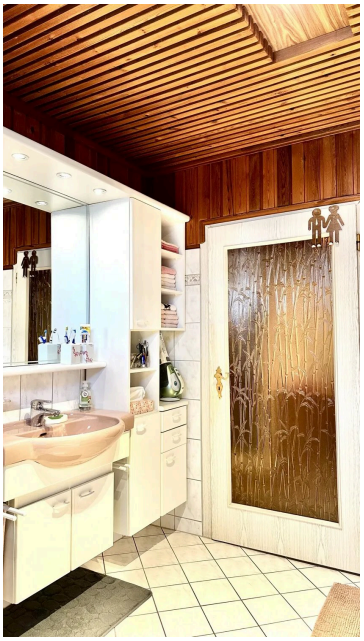




Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Die Immobilie



Objektnummer: 25156029 - 39118 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: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1980 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 372 m² als eine attraktive Möglichkeit für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Funktionalität und behagliches Wohnen legen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/ Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer und ein Esszimmer das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Durch große Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und überzeugt durch kurze Wege. Das Herzstück der Immobilie bildet das helle Wohnzimmer, welches direkt in den Essbereich übergeht – hier lassen sich gesellige Stunden mit Familie oder Freunden verbringen. Die vorhandene Küche ermöglicht dank ihrer intelligenten Raumaufteilung und effizienter Arbeitsflächen einen reibungslosen Alltag.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und BD ausgestattet und besticht durch einen gepflegten Zustand. Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bezeichnen und überzeugt durch ihre Funktionalität sowie einem insgesamt stimmigen Erscheinungsbild.

Hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der Immobilie: Im Jahr 2000 wurden die Fenster erneuert, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt. Die Fassade wurde 2014 modernisiert, sodass kein Sanierungsrückstau besteht. Die zentrale Öl-Heizung garantiert eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für einen individuellen Gartenbereich, der nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann – seien es ein Sitzbereich im Freien, Blumenbeete oder ein kleiner Spielbereich für Kinder. Darüber hinaus stehen sowohl bis zu 3 Außenstellplatz als auch eine Garage zur Verfügung, somit haben Sie ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengeräte.

Die Lage der Doppelhaushälfte stellt eine solide Basis für den Alltag dar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass kurze Wege im täglichen Leben gewährleistet sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz ist ebenfalls gegeben, was Berufspendler und alle, die Flexibilität schätzen, besonders anspricht.
Diese Immobilie vereint gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine Ausstattung, die angenehmes Wohnen ermöglicht. Wer ein Haus mit Ausbaupotenzial und guter Infrastruktur sucht, sollte sich dieses Angebot nicht

entgehen lassen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25156029 - 39118 Magdeburg

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25156029 - 39118 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: 25156029 - 39118 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