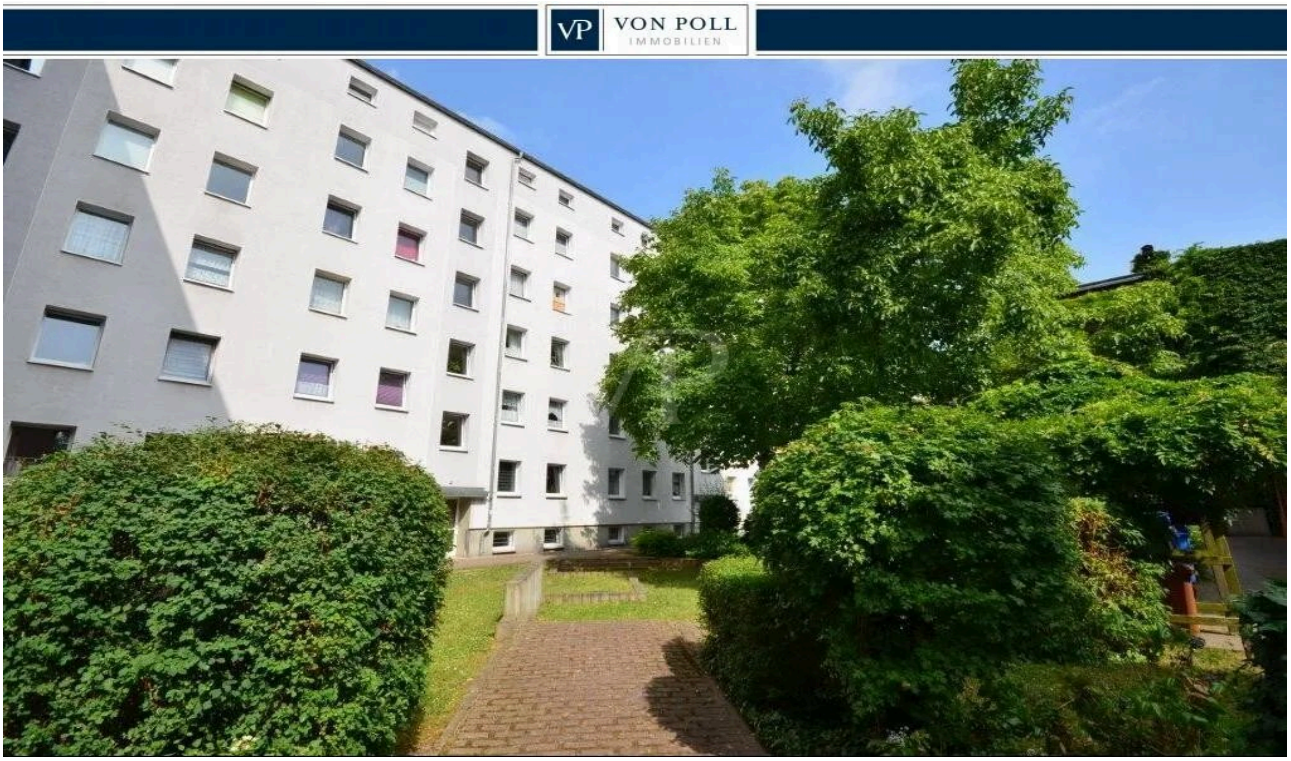
Magdeburg

Charmante Einzimmerwohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 26156020



KAUFPREIS: 82.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45.12 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

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

Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26156020
Wohnfläche	ca. 45.12 m²
Etage	4
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	82.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Vermietbare Fläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	69 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.05.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Die Immobilie

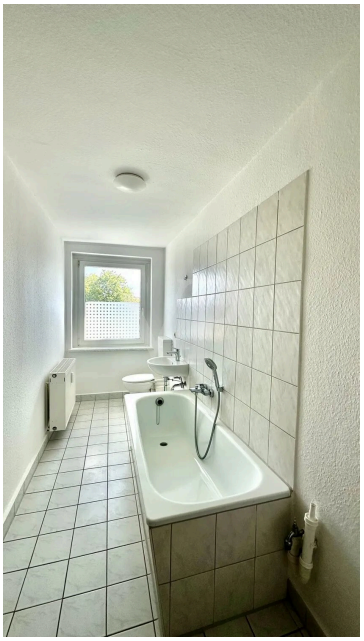




Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Ein erster Eindruck

Attraktive 1-Zimmer- Wohnung im 4. Obergeschoss mit Balkon und schönem Blick ins Grüne.

Diese gepflegte und gemütliche Wohnung befindet sich im beliebten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld Ost.
Auf ca. 45,12 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes Zuhause mit viel Potenzial für individuelles Wohnen.
Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick ins Grüne, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt.
Im Inneren der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Raum, der als Wohn- und Schlafbereich genutzt wird. Helles Laminat und ein großes Fenster mit Blick ins Grüne sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die Zentralheizung gewährleistet eine angenehme Grundwärme.
Die Küche mit Einbauküche ist großzügig geschnitten und bietet viel Tageslicht.
Das Badezimmer überzeugt mit klarer Gestaltung, weiß gefliesten Wänden und einer Wanne sowie Tageslicht.

Die Wohnung ist aktuell neu vermietet und eignet sich besonders für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Ausstattung und Details

+ neu verlegter Laminatboden
* Fiesen in Küche & Bad
* Einbauküche

Objektnummer: 26156020 - 39108 Magdeburg

Alles zum Standort

Magdeburg, als dynamische Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, überzeugt durch eine stabile wirtschaftliche Basis und eine exzellente Infrastruktur, die sowohl den öffentlichen Dienst als auch den universitätsnahen Wohnbedarf optimal bedient. Die zentrale Lage des Stadtteils 39108, bestehend aus Altstadt und Stadtfeld Ost, macht ihn zu einem etablierten Kernmarkt mit hoher Bevölkerungsdichte und einer nachhaltigen Nachfrage. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verwaltungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen die Attraktivität dieses urbanen Wohngebiets, das sich durch eine solide Wertstabilität und gute Vermietbarkeit auszeichnet.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die das Investmentprofil zusätzlich stärken. Für die Nahversorgung stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA und REWE in nur fünf bis acht Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch diverse kleinere Convenience Stores, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleistet, etwa die Haltestellen Friesenstraße und Wilhelmstädter Platz, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Der Magdeburger Hauptbahnhof ist in knapp 13 Minuten zu Fuß erreichbar und sichert somit eine ausgezeichnete Verbindung sowohl regional als auch überregional.

Gesundheitliche Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten sowie Apotheken eine umfassende medizinische Infrastruktur – alles innerhalb von maximal sechs Minuten Fußweg. Dies garantiert eine hohe Lebensqualität für Bewohner und sichert eine konstante Nachfrage. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Parks, Fitnessstudios wie EMS Magdeburg und Yoga-Praxen, liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung und runden das attraktive Umfeld ab.

Insgesamt präsentiert sich der Stadtteil 39108 als ein urbanes, zentrales Wohngebiet mit einer ausgewogenen Mischung aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Für Investoren, die auf langfristige Sicherheit und eine verlässliche Vermietbarkeit setzen, bietet diese Lage eine exzellente Grundlage für eine erfolgreiche Kapitalanlage.

Objektnummer: 26156020 - 39108 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: 26156020 - 39108 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