

***attraktives Investment:
Mehrfamilienhaus mit 17 Einheiten
im pulsierenden Stadtteil Ost***

Objekt: 729 • Große Diesdorfer Straße 28a • 39108 Magdeburg / Stadtteil Ost
1.119.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	729
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Große Diesdorfer Straße
Hausnummer	28a
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Regionaler Zusatz	Magdeburg (Landeshauptstadt)
Wohnfläche	ca. 1.069 m ²
Nutzfläche	ca. 1.329 m ²
Grundstücksgröße	ca. 650 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 1.146 m ²
Anzahl Wohneinheiten	16
Befeuerung	Gas
Etagenzahl	4
Baujahr	1904
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	185,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.06.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1904
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	1.119.000,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	5.688,42 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	5.688,42 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	6.407,22 €



Beschreibung

Nutzen Sie diese herausragende Investitionschance in Magdeburgs Stadtteil Ost. Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1904 hat eine Gesamtfläche von ca. 1.146 m² und setzt sich aus Vorder-, Seiten und Hinterhaus zusammen.

Die 16 Wohnungen und ein Ladengeschäft sind mit Gasetagenheizungen ausgestattet, was eine individuelle Heizkostenabrechnung ermöglicht und eine effiziente Verwaltung der Betriebskosten sicherstellt. Der gepflegte Zustand des Gebäudes und die durchdachte Raumaufteilung der Einheiten bieten eine solide Grundlage für stabile und nachhaltige Erträge. Der ausgewogene Wohnungsmix diversifiziert Ihre Zielgruppe bei der Vermietung.

Dank der zentralen Lage in Stadtteil Ost profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an die städtische Infrastruktur und der kontinuierlich hohen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen macht die Immobilie besonders attraktiv für Mieter und trägt so zu einer stabilen Vermietungssituation sowie einer positiven Wertentwicklung bei.

Dieses Mehrfamilienhaus ist nicht zuletzt aufgrund der zentrumsnahen Lage eine vielversprechende Möglichkeit für Investoren. Neben einer zuverlässigen Rendite bietet es zusätzlich erhebliches Potenzial zur Wertsteigerung und Ertragsoptimierung durch gezielte Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Die Kombination aus attraktiver Lage, gutem Zustand und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit soliden Renditeerwartungen.

Hier können Sie sich einige Beispielwohnungen in dem Haus ansehen:

<https://my.matterport.com/show/?m=rdRgG1AqTMq>

<https://my.matterport.com/show/?m=JeCfnC7LnCn>

<https://my.matterport.com/show/?m=Xw8T2G6dE7Q>

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in der renommierten und nachgefragten Wohngegend Stadtfeld Ost in Magdeburg, einer Lage, die durch ihre exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität besticht. Die Kombination aus urbaner Anbindung und ruhigem Wohnumfeld macht diese Gegend besonders attraktiv für eine nachhaltige Investition.

Stadtfeld Ost bietet eine hervorragende Versorgung mit sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften, Gastronomiebetrieben sowie Dienstleistern, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, was eine schnelle Erreichbarkeit der Magdeburger Innenstadt sowie weiterer Stadtteile sicherstellt und somit die Attraktivität für Mietinteressenten erhöht.

Zudem profitieren Bewohner von der Nähe zu diversen Bildungseinrichtungen, was den Standort besonders für Familien und langfristige Mietverhältnisse interessant macht. Die Umgebung ist durchgrün und bietet zahlreiche Erholungsflächen, die zur Lebensqualität beitragen und die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich steigern.

Ausstattung Beschreibung

- Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1904
- Sanierung: 1995
- insgesamt 16 Wohnungen
- 3x 4-Zimmer-Wohnungen
- 2x 3-Zimmer-Wohnungen
- 9x 2-Zimmer-Wohnungen
- 2x 1-Zimmer-Wohnungen
- ein Ladengeschäft im Erdgeschoss
- Gasetagenheizung in allen Einheiten, größtenteils erneuert
- voll unterkellert



Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

Weiter Informationen erhalten Sie direkt bei uns - wir freuen uns auf Sie

Für den Käufer provisionsfrei

Impressionen



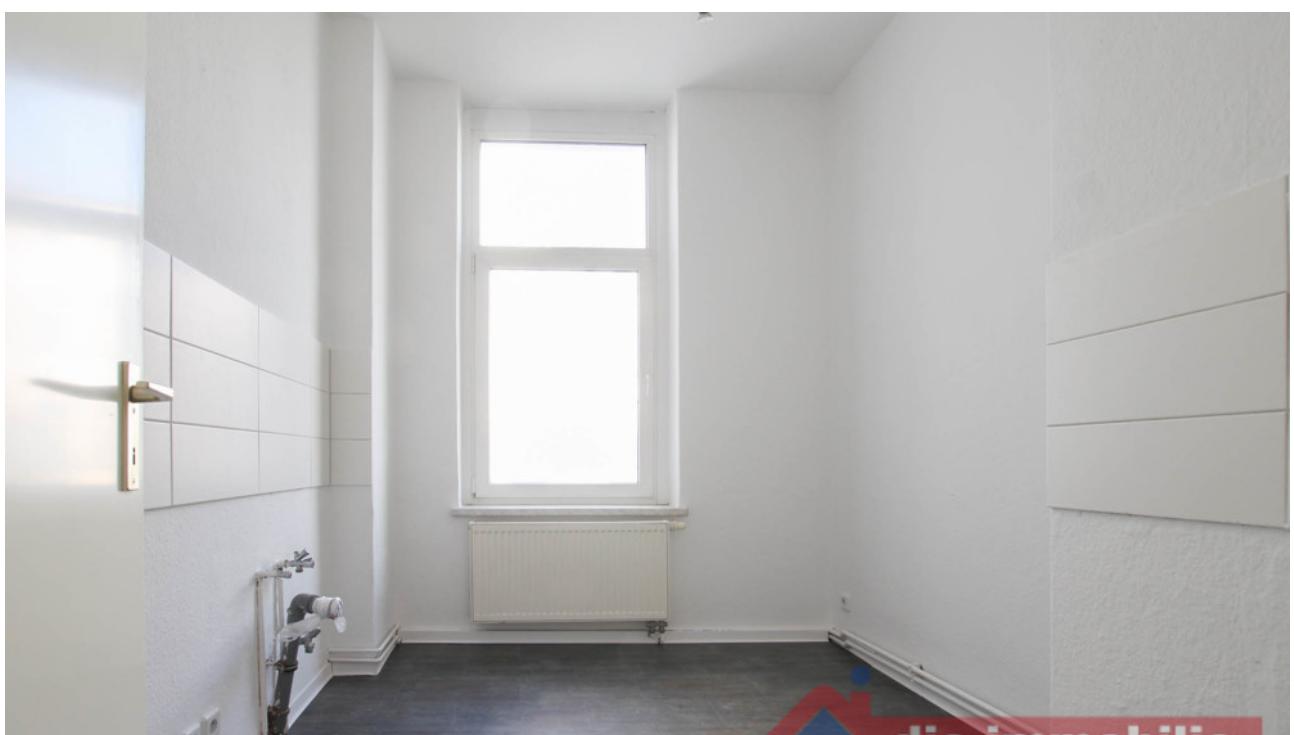
Hausansicht



Schlafzimmer_1 - HH_3.OG links



Badezimmer_1_1 - VH_2.OG



Küche_1- HH_2.OG links



Küche_1- HH_2.0G rechts



Schlafzimmer_2 - HH_1.0G links



Wohnzimmer - VH_2.0G



Wohnzimmer_1 - VH_2.0G



Wohnzimmer_1- HH_1.0G links



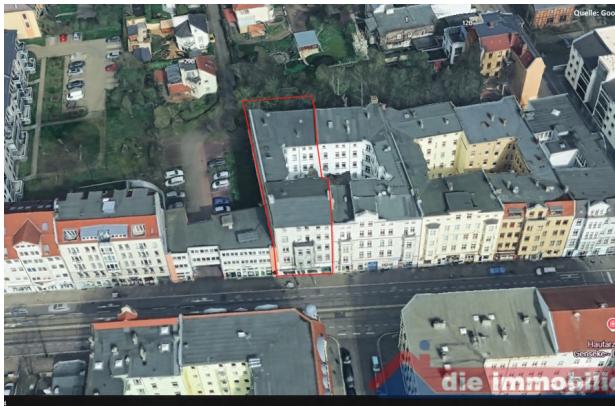
Wohnzimmer_1- HH_2.0G links



Wohnzimmer_3 - VH_2.0G



Bad_1- HH_2.0G rechts



Luftansicht GE_1



Luftbild GE2



Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de
Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.