

## \*\*\*Kapitalanlage - grün - Maisonette - vermietet - Lostau\*\*\*

Objekt: 775 • Möserstraße 105 • 39291 Lostau / Alt Lostau  
148.000,00 €



0176/806 76 451

die immobilie.

## Daten im Überblick

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| ImmoNr                     | 775                         |
| Objektart                  | Wohnung                     |
| Objekttyp                  | Maisonette                  |
| Nutzungsart                | Anlage                      |
| Vermarktungsart            | Kauf                        |
| Straße                     | Möserstraße                 |
| Hausnummer                 | 105                         |
| PLZ                        | 39291                       |
| Ort                        | Lostau / Alt Lostau         |
| Wohnfläche                 | ca. 101 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl Zimmer              | 4                           |
| Anzahl Schlafzimmer        | 3                           |
| Anzahl Badezimmer          | 1                           |
| Vermietbare Fläche         | ca. 101 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl Wohneinheiten       | 1                           |
| Befuerung                  | Gas                         |
| Heizungsart                | Zentralheizung              |
| Stellplätze                | 1 Freiplatz                 |
| Terrasse                   | Ja                          |
| Baujahr                    | 1994                        |
| Zustand                    | Gepflegt                    |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis           |
| Endenergieverbrauch        | 80,8 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 30.11.2027                  |
| wesentlicher Energieträger | Gas                         |
| Kaufpreis                  | 148.000,00 €                |
| Außen-Provision            | Käuferprovision 3,57%       |
| Hausgeld                   | 289,00 €                    |
| Mieteinnahmen pro Monat    | 626,00 €                    |
| mtl. Mieteinnahmen (Ist)   | 626,00 €                    |

## Beschreibung

Entdecken Sie einen charmanten Rückzugsort in schöner Lage: Diese einzigartige Souterrain-Wohnung bietet auf zwei Ebenen Raum für individuelle Entfaltung. Mit insgesamt vier Zimmern und einer großzügigen Wohnfläche überzeugt diese Immobilie durch ein exklusives Ambiente. Das Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, ausgestattet mit edlem Echtholzparkett, welches eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1994, bestehend aus nur neun Wohneinheiten, was für eine angenehme Nachbarschaft sorgt. Eine Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und der vorhandene PKW-Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort.

Aktuell ist die Immobilie vermietet und bietet dadurch eine interessante Investitionsmöglichkeit. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie mit Potenzial zu investieren, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Wohngelegenheit begeistern!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Lostau, etwa 15 Autominuten nordöstlich von Magdeburg, inmitten des Naturschutzgebietes "Flusslandschaft Elbe". Die idyllische Randlage bietet eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs sowie Anschluss an den Personennahverkehr und die Autobahnen A 2 und B 1. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre natürliche Schönheit und Ruhe aus, was einen idealen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben bietet.

## Ausstattung Beschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über Teile des Souterrains und des Erdgeschosses, bietet mit insgesamt 4 Zimmern, Küche, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum und einer gemütlichen Terrasse - mit Blick ins Grüne - eine entspannte Wohlfühlatmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet. Badezimmer und Flur - gefliest. Wohnzimmer mit Echtholzparkett. Die übrigen Räume sind mit Laminat ausgestattet. Die Küche verfügt über Fliesen und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Über die im Wohnzimmer gelegene Treppe gelangt man in das vierte Zimmer im Souterrain.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit der Nummer 18 sowie ein PKW-Stellplatz mit der Nummer 1. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Rendite für Investoren.



Im Jahr 2019 wurde der Heizkessel ausgetauscht.

Die Wohnung besticht durch ihre praktische Aufteilung, der ruhigen Lage und der schönen Gartenterrasse. Ideal für Familien oder als solide Kapitalanlage.

## Sonstige Angaben

IST-Miete: 7.272,00 EUR/p.a zzgl. 240,00 EUR/p.a

Hausgeld: 289 EUR/Monat davon 66 EUR/Monat Erhaltungsrücklage; davon umlagefähig 189 EUR/Monat

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Die dargestellte Möblierung ist KI generiert und dient nur der Veranschaulichung.

## Impressionen



Küche - mit KI möbliert



Wohnzimmer - mit KI möbliert



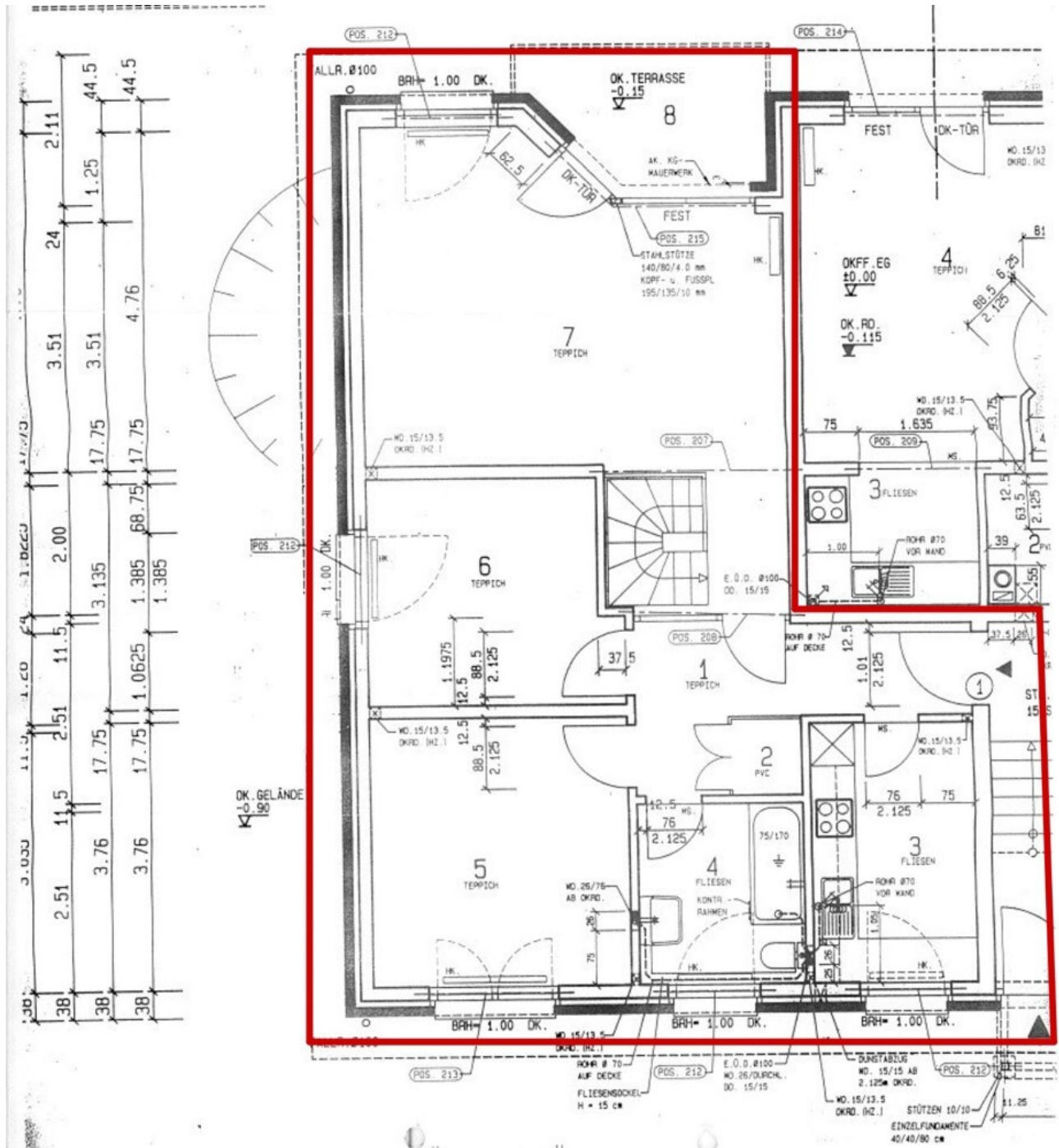


Außenansicht\_3



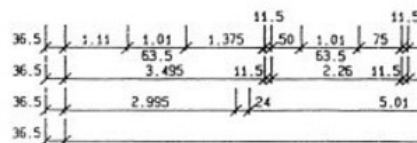
Außenansicht\_1

## Grundriss



Grundriss EG





## Grundriss KG



## Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt  
die immobilie.  
Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514  
Mobil: 017680676451

E-Mail: [f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:f.unverzagt@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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.