

Solide Kapitalanlage: Vermietete 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon in Glindenberg

Objekt: 789 • Kornblumenring 24 • 39326 Glindenberg
107.000,00 €

mit KI möbliert



die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg

Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:

k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	789
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=qWRCv9S9Aoo
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kornblumenring
Hausnummer	24
PLZ	39326
Ort	Glindenberg
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 85 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Balkon	Ja
Baujahr	1996
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	21.11.2029
Kaufpreis	107.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	372,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	441,50 €

Beschreibung

Investieren Sie in eine nachhaltig vermietete Wohnung in gefragter Wohnlage: Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung im Kornblumenring 24 in 39326 Wolmirstedt überzeugt durch eine sichere Mieteinnahme, eine attraktive Wohnlage sowie eine zeitgemäße Ausstattung – die perfekte Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität und Rendite legen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage. Mit einer praktischen Raumaufteilung bietet sie sowohl Paaren als auch Familien ein angenehmes Wohnumfeld – ein entscheidender Faktor für die langfristige Vermietbarkeit.

Über den Flur gelangen die Bewohner in drei gut geschnittene Wohnräume, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang, ein helles Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet.

Die Küche ist separat gehalten und bietet Platz für eine moderne Einbauküche. Ein gepflegtes Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie zwei Flurbereiche runden das Raumangebot ab.

Der vorhandene Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und steigert die Attraktivität der Wohnung aus Mietersicht.

Lage

Glindenberg ist ein ruhiger und naturnah gelegener Ortsteil der Gemeinde Niedere Börde im Landkreis Börde, nur wenige Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Standort verbindet ländliche Wohnqualität mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung – ein entscheidender Faktor für die langfristige Vermietbarkeit.

Die verkehrsgünstige Lage über die Bundesstraße B189 und die nahegelegene Autobahn A2 sorgt für eine schnelle Anbindung an Magdeburg sowie an die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Dies macht Glindenberg besonders attraktiv für Berufspendler, die eine ruhige Wohnumgebung mit gleichzeitig kurzer Wegstrecke zur Arbeit schätzen. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Der Ort selbst bietet ein stabiles, nachgefragtes Wohnumfeld mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in den angrenzenden Gemeinden. Zudem schaffen die grüne Umgebung, die Elbniederung sowie Rad- und Spazierwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert, der die Wohnqualität weiter steigert.

Für Kapitalanleger bietet Glindenberg ein attraktives Renditepotenzial:

Hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Umfeld von Magdeburg

Langfristig stabile Vermietbarkeit durch ruhige Lage und gute Erreichbarkeit

Wertstabilität durch die Kombination aus naturnahem Wohnen und infrastruktureller Nähe zur Stadt

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum im Speckgürtel von Magdeburg macht Glindenberg zu einem interessanten Investitionsstandort mit solider Perspektive – sowohl für die Bestandshaltung als auch für eine langfristige Wertsteigerung.

Glindenberg profitiert zunehmend von der wachsenden Nachfrage im Speckgürtel Magdeburgs – ein Standort mit stabiler Mieterstruktur und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ausstattung Beschreibung

Wohnfläche: ca. 88 m²

Zimmer: 3 (davon 2 Schlafzimmer)

Badezimmer: 1 mit Wanne und Dusche + separates Gäste-WC

Etage: 1. Obergeschoss

Balkon

Ein PKW-Stellplatz gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Virtueller Rundgang verfügbar

Sonstige Angaben

Kaltmiete: 441,50 EUR/Monat

Nebenkosten: 180,- EUR/Monat

Hausgeld: 372,- EUR/Monat

Investoren-Highlights

- Langfristig vermietet – sofortige Einnahmen ohne Leerstandsrisiko
- Nachgefragte Wohnlage in Wolmirstedt – kurze Wege nach Magdeburg
- Attraktive Wohnungsgröße & Grundriss – vielseitig vermietbar
- Gepflegter Zustand – kein akuter Renovierungsbedarf
- Virtueller Rundgang zur komfortablen Online-Besichtigung

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformation.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages zahlt der Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises.

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

Impressionen



Freundlicher Empfang mit Platz für Garderobe und persönliches Ankommen - Flur mit KI möbliert



Übersichtlicher Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen Wohnräumen



Lichtdurchflutete Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich



Praktisch geschnittene Küche – funktional und gut nutzbar - Küche mit KI möbliert



Weiterer Blick in die Küche mit angenehmem Tageslichteinfall



Großzügiger Wohnbereich mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten - Wohnzimmer mit KI möbliert



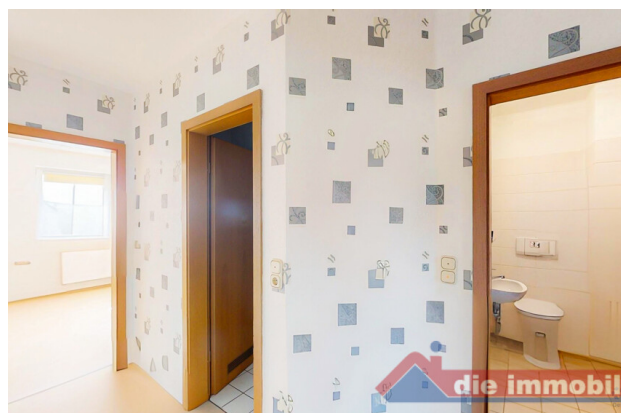
Wohnkomfort pur: heller Wohnraum mit direktem Zugang zum Balkon



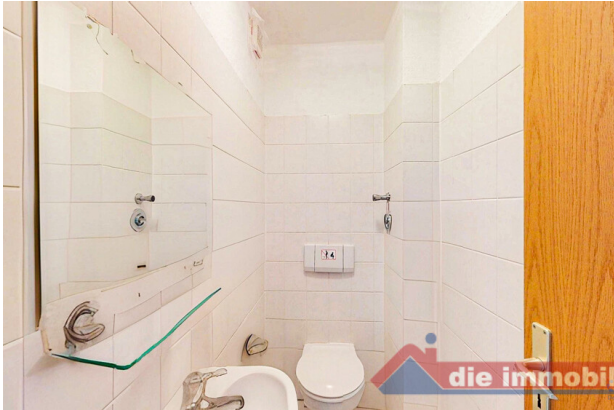
Offene Wohnatmosphäre mit Platz für Wohnen und Entspannen



Balkon mit ruhigem Ausblick ins Grüne – ein Plus für jede Vermietung



Zentraler Flurbereich mit klarer Raumaufteilung



Praktisches Gäste-WC – zusätzlicher Komfort im Alltag



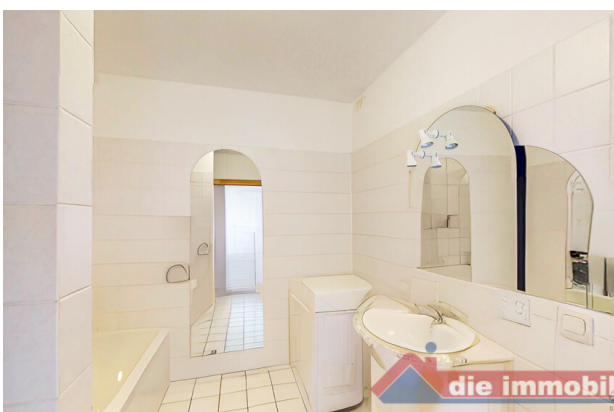
Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße - Schlafzimmer mit KI möbliert



Idealer Rückzugsort mit entspannter Wohnatmosphäre



Modernes Badezimmer mit klarer Gestaltung - Bad mit KI möbliert



Komfortables Bad mit Wanne und separater Dusche



Pflegeleichtes Badezimmer mit zeitloser Ausstattung



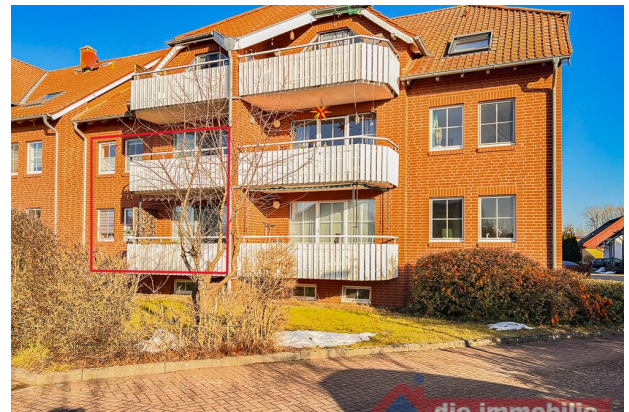
Vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice - mit KI möbliert



Flexibel nutzbarer Raum für Arbeiten, Schlafen oder Hobby



Heller Raum mit guter Stellfläche



Gepflegte Außenansicht des Mehrfamilienhauses

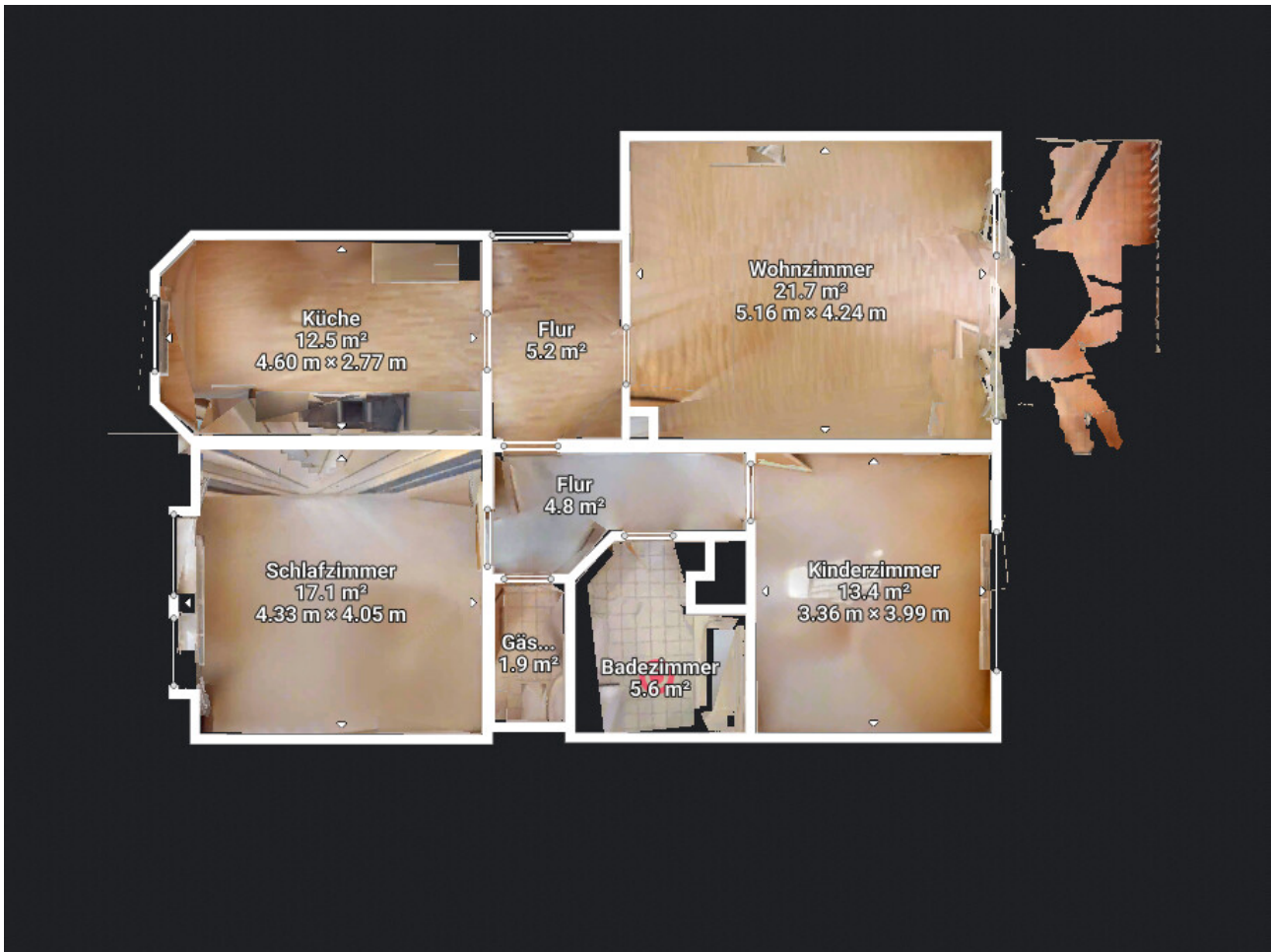


Ruhige Wohnlage in einem gepflegten Wohnumfeld



realistische 3D-Ansicht

Grundriss



Übersichtlicher Grundriss mit funktionaler Raumaufteilung

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Katrin Pilkenroth
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Mobil: 01520/ 520 91 48

E-Mail: k.pilkenroth@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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.