



Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon in Glindenberg

Objekt: 797 • Kornblumenring 24 • 39326 Glindenberg
107.000,00 €

mit Kl 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	797
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=zHfV9zDvmhg
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
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
Befeuerung	Gas
Balkon	Ja
Baujahr	1996
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	21.11.2029
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	107.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	372,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	462,00 €



Beschreibung

Sichern Sie sich eine solide Immobilieninvestition in gefragter Wohnlage!

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Kornblumenring in 39326 Glindenberg bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung und angenehme Wohnqualität, sondern überzeugt vor allem durch ihren vermieteten Zustand – ideal für Kapitalanleger, die eine sofortige Mieteinnahme ohne Leerstandsrisiko suchen.

Die Wohnung besticht durch einen praktischen Grundriss mit einem großzügigen Wohnzimmer, das Zugang zum Balkon bietet – ein attraktives Detail für Mieter. Die helle Küche mit Platz für eine Einbauküche und kleiner Essecke, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für komfortables Wohnen auf ca. 88 m².

Dank der Erdgeschosslage ist die Wohnung barrierearm zugänglich und besonders für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv – von Familien über Paare bis hin zu Senioren.

Lage

Glindenberg ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Niedere Börde im Landkreis Börde und befindet sich nur wenige Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die ruhige und naturnahe Wohnlage kombiniert auf ideale Weise ländlichen Charme mit urbaner Nähe – perfekt für Menschen, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Der Ort ist von grüner Umgebung, weitläufigen Feldern und der Elbniederung geprägt, was ihn besonders für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende attraktiv macht. Spazier- und Radwege entlang der Elbe laden zu ausgedehnten Touren ein und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage ist Glindenberg verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die nahegelegene B189 sowie die Autobahn A2 erreichen Sie Magdeburg und die umliegenden Städte schnell und bequem. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine gute Erreichbarkeit.

Im Ort selbst sowie in den angrenzenden Gemeinden finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und Stadtnähe macht Glindenberg zu einem attraktiven und wertstabilen Wohnstandort, der sowohl bei Eigennutzern als auch bei



Kapitalanlegern zunehmend gefragt ist.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, verkehrsgünstiger Lage und stabiler Nachfrage macht Glindenberg zu einem langfristig wertstabilen Standort für Kapitalanleger.

Ausstattung Beschreibung

Wohnfläche: ca. 88 m²

Zimmer: 3 (davon 2 Schlafzimmer)

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

Etage: Erdgeschoss

Balkon

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

Virtueller Rundgang verfügbar

Sonstige Angaben

Kaltmiete: 462,- EUR/Monat

Nebenkosten: 180,- EUR/Monat

Hausgeld: 372,- EUR/Monat

Investoren-Highlights

- Bereits vermietet – keine Neuvermietung erforderlich
- Sofortige Mieteinnahmen ab Kauf
- Ruhige Wohnlage mit stabiler Nachfrage
- Solide Wohnungsgröße von 88 m² – ideal für unterschiedliche Mietergruppen



□ Gute Infrastruktur und Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg

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



Barriearamer Eingangsbereich mit angenehmer Breite und klarer Wegeführung - mit KI möbliert



Zentraler Flur mit direkter Anbindung aller Wohnräume – praktisch im Alltag



Helle Küche mit funktionalem Zuschnitt und guter Stellfläche



Alltagstaugliche Küche mit Platz für Kochen und kleine Esslösung - mit KI möbliert



Zweiter Blick auf die Küche – übersichtlich, hell und gut nutzbar



Großzügiger Wohnbereich mit wohnlicher Atmosphäre - mit KI möbliert



Viel Platz für Wohnen, Essen und Entspannen



Offener Wohnraum mit direktem Zugang zum Balkon



Separates Gäste-WC – ein komfortables Extra für Mieter



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



Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit guter Stellfläche



Badezimmer mit Wanne und Dusche – funktional und gepflegt



Angenehmer Rückzugsort mit wohnlicher Raumwirkung - Schlafzimmer mit KI möbliert



Zweites Schlafzimmer – ideal für Kind, Gast oder Büro



Vielseitig nutzbarer Raum mit Tageslicht



Zusätzlicher Flurbereich mit klarer Raumtrennung



Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage



Wohnanlage mit angenehmem Umfeld und kurzen Wegen



realistische 3D-Ansicht



Übersichtlicher Grundriss mit praktischer Erdgeschosslösung



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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg

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

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