

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen, 2 Garagen und Büro

Objekt: 805 • Unterm Hagen 41a • 39288 Burg
184.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	805
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=PX2eDe4FXmt
Objektart	Haus
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Unterm Hagen
Hausnummer	41a
PLZ	39288
Ort	Burg
Wohnfläche	ca. 205 m ²
Nutzfläche	ca. 270 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 267 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 205 m ²
Anzahl sep. WC	4
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Garagen
Terrasse	Ja
Baujahr	1880
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	184.000,00 €

Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in Burg bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, ein überschaubares Wohninvestment mit Entwicklungspotenzial zu erwerben. Die Immobilie umfasst drei Etagenwohnungen mit jeweils ca. 60 m² Wohnfläche sowie ein Apartment im Spitzboden mit ca. 20 m². Damit ergibt sich eine insgesamt gut vermietbare Wohnfläche von rund 200 m².

Besonders attraktiv für Investoren ist die klare und nachgefragte Aufteilung in kompakte 2-Zimmer-Wohnungen. Solche Grundrisse sprechen ein breites Mietklientel an – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Haushalten. Das zusätzliche Apartment im Spitzboden ergänzt den Nutzungsmix sinnvoll und schafft weiteres Vermietungspotenzial.

Auf Basis einer kalkulierten Mieterwartung von 6,50 €/m² ergibt sich eine mögliche monatliche Nettokaltmiete von rund 1.300 € beziehungsweise eine jährliche Soll-Miete von ca. 15.600 €. Damit bietet das Objekt eine solide Grundlage für den Aufbau langfristiger Mieteinnahmen.

Positiv zu bewerten sind zudem bereits erfolgte Modernisierungen: Die 3-fach-verglasten Fenster sowie die Öl-Brennwertheizung wurden im Jahr 2024 erneuert. Auch modernisierte Bäder und die vorhandenen Nebenflächen unterstützen eine marktgerechte Vermietbarkeit. Zwei Garagen, Kellerflächen sowie eine zusätzliche Nebenfläche, die sich beispielsweise als Büro oder Abstellbereich nutzen lässt, runden das Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um ein Anlageobjekt mit überschaubarer Größe, sinnvoller Wohnungsstruktur und guten Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Burg (bei Magdeburg), der Kreisstadt des Jerichower Landes, und profitiert von einem Standort, der solide Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und wirtschaftliche Substanz miteinander verbindet. Für Kapitalanleger ist Burg ein interessanter Wohnstandort, da sich die Stadt nicht nur als Verwaltungszentrum der Region etabliert hat, sondern zugleich vom Einzugsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg profitiert.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die verkehrliche Anbindung: Burg ist über die Bundesautobahn A2 mit den Anschlussstellen Burg-Zentrum und Burg-Ost sowie über die Bundesstraßen B1 und B246a sehr gut erreichbar. Ergänzt wird dies durch den Bahnanschluss in Burg, der den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht. Die gute Erreichbarkeit stärkt die Vermietbarkeit insbesondere für Mieter, die Wohnen außerhalb des Oberzentrums Magdeburg mit

alltagstauglicher Mobilität verbinden möchten.

Auch wirtschaftlich verfügt Burg über eine belastbare Grundlage. Mit dem Industrie- und Gewerbepark besitzt die Stadt einen etablierten Unternehmensstandort, an dem sich zahlreiche Betriebe angesiedelt haben; nach Angaben der Stadt haben dort bereits rund 1.300 Arbeitnehmer eine Wirkungsstätte gefunden. Das spricht für vorhandene Beschäftigungsimpulse vor Ort und unterstützt die Nachfrage nach gut vermietbarem Wohnraum.

Hinzu kommt die für Mieter wichtige städtische Grundstruktur: Als Kreisstadt bietet Burg eine gewachsene Versorgungs-, Verwaltungs- und Infrastrukturqualität mit kurzen Wegen im Alltag. Aus Anlegersicht entsteht daraus ein Standortprofil, das nicht von einzelnen Impulsen abhängt, sondern von einer tragfähigen Mischung aus regionaler Zentralität, Arbeitsmarktbezug und guter Anbindung

Ausstattung Beschreibung

- Mehrfamilienhaus mit drei Etagenwohnungen à ca. 60 m² sowie einem Apartment im Spitzboden mit ca. 20 m²
- insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche
- klare und gut vermietbare Wohnungszuschnitte
- zwei Garagen auf dem Grundstück
- zusätzliche Nebenfläche, z. B. als Büro oder Abstellbereich nutzbar
- Terrasse im rückwärtigen Bereich
- Keller mit praktischen Abstellflächen
- modernisierte Bäder
- 3-fach-verglaste Fenster, erneuert im Jahr 2024
- Öl-Brennwertheizung, erneuert im Jahr 2024
- solide Grundlage für eine zeitnahe Neuvermietung
- gute Voraussetzungen für ein überschaubares Wohninvestment mit Entwicklungspotenzial



Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen
für den Käufer provisionsfrei

Impressionen



Geschützter Innenhof mit praktischen Außenflächen



Innenhof mit Nebengelass und zusätzlichem Nutzungspotenzial



Straßenansicht des Mehrfamilienhauses



Gepflegter Hausflur mit Zugang zu den Wohneinheiten



Heller Eingangsbereich der Wohneinheit 1



Modernisiertes Bad der Wohneinheit 1



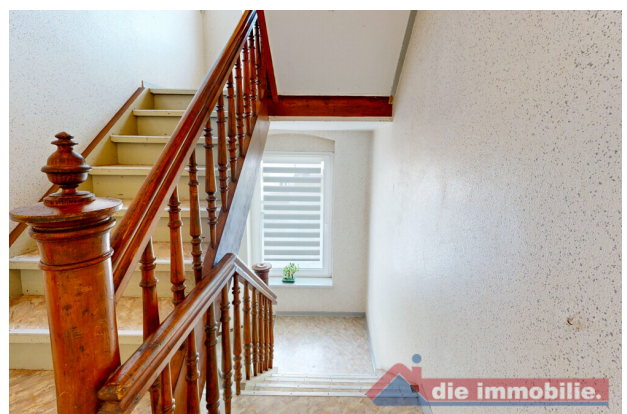
Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße



Wohnbereich mit guter Belichtung



Küche mit funktionalem Zuschnitt



Treppenaufgang zu den oberen Etagen



Modernisiertes Bad der Wohneinheit 2



Gut geschnittenes Schlafzimmer der Wohneinheit 2



Wohnzimmer mit guter Stellfläche



Küche mit Tageslicht



Eingangsbereich der Wohneinheit 3



Heller Wohnbereich der Wohneinheit 3



Küche der Wohneinheit 3



Modernisiertes Bad der Wohneinheit 3



Schlafzimmer der Wohneinheit 3

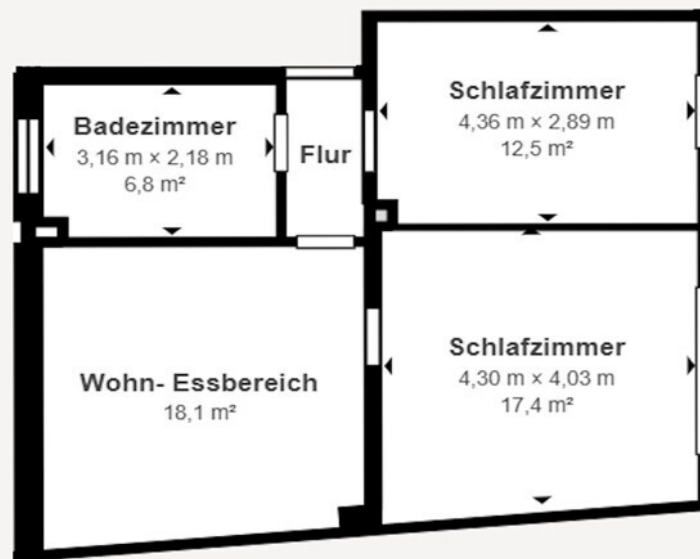


Apartment im ausgebauten Spitzboden

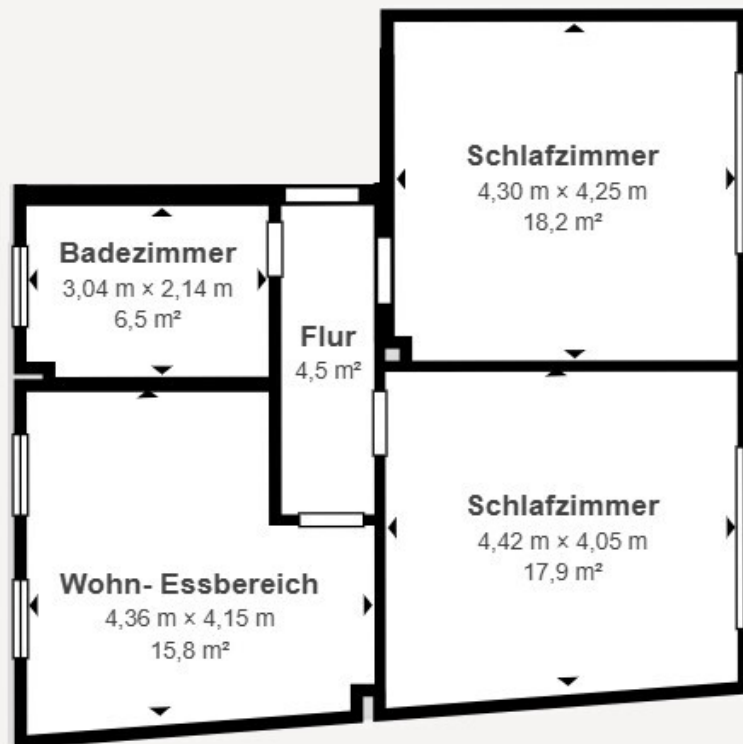


Erneuerte Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2024

Grundriss



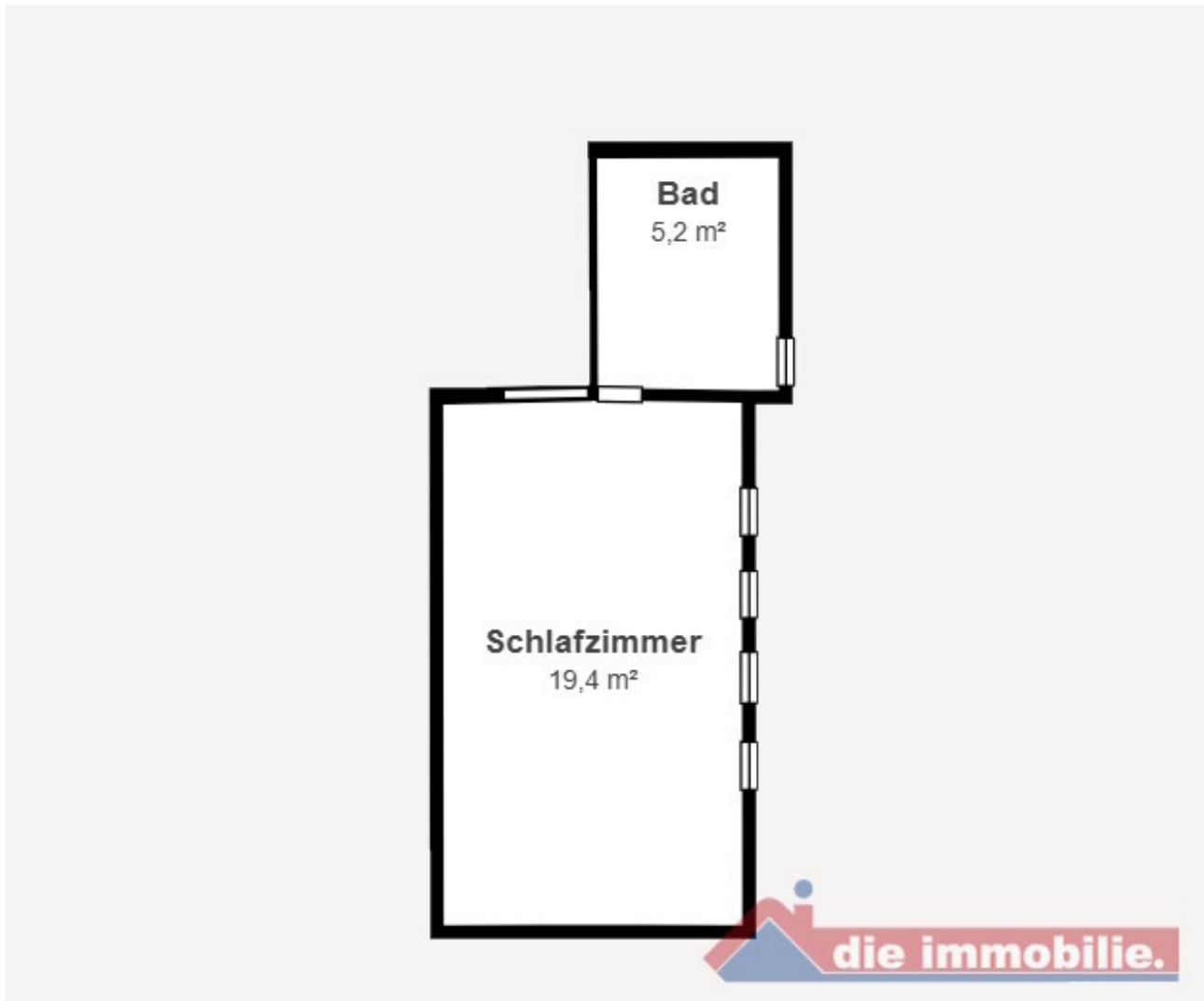
Grundriss der Wohneinheit 1



Grundriss der Wohneinheit 2



Grundriss der Wohneinheit 3



Grundriss des Apartments im Spitzboden

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