*** Magdeburg-Sudenburg: 3 Eigentumswohnungen im Paket – ideal für attraktive Kapitalanlage ***

Objekt: 846 • Wolfenbütteler Straße 8 • 39112 Magdeburg / Sudenburg
258.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	846
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=ahcSNN66rQe
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wolfenbütteler Straße
Hausnummer	8
PLZ	39112
Ort	Magdeburg / Sudenburg
Wohnfläche	ca. 210 m^2
Anzahl Zimmer	10
Vermietbare Fläche	ca. 210 m^2
Anzahl Wohneinheiten	3
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Balkon	Ja
Baujahr	1895
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	114,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	258.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	878,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	711,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	711,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

mtl. Mieteinnahmen (Soll)	1.431,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Beschreibung

Wir bieten Ihnen ein Wohnungspaket aus drei Eigentumswohnungen in der Wolfenbütteler Straße 8 im Magdeburger Stadtteil Sudenburg an. Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und eine nachhaltige Vermietbarkeit. Zwei der Wohnungen sind aktuell vermietet, eine Wohnung steht leer und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden. Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die Wert auf stabile Erträge und langfristige Perspektiven legen.

Die Wohnung WE 02 befindet sich im Seitenhaus im Erdgeschoss rechts und verfügt über eine Wohnfläche von rund 78,53 m^2, verteilt auf vier Zimmer. Sie ist derzeit vermietet.
IST-Miete: 443,00€/ Monat, SOLL-Miete: 510,00€/ Monat
Hausgeld: 375,00€/ Monat, davon umlagefähig 316,00€

Die Wohnung WE 04 liegt ebenfalls im Seitenhaus im Erdgeschoss rechts. Mit einer Wohnfläche von ca. 44,82 m^2 bietet sie zwei Zimmer und ist ebenfalls vermietet.
IST-Miete: 268,00€/ Monat, SOLL-Miete: 313,00€/ Monat
Hausgeld:149,00€/ Monat, davon umlagefähig 97,00€

Die Wohnung WE 06 befindet sich im Vorderhaus im 1. Obergeschoss rechts und umfasst ca. 86,83 m^2 Wohnfläche, aufgeteilt auf vier Zimmer. Diese Einheit ist aktuell frei und verfügt über einen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Sie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder für eine zeitnahe Neuvermietung, je nach individueller Nutzungsvorstellung des Käufers.
SOLL-Miete: 608,00€ /Monat
Hausgeld: 253,00€/ Monat, davon umlagefähig 192,00€

Lage

Die Wohnungen liegen in der Wolfenbütteler Straße 8 im beliebten Magdeburger Stadtteil Sudenburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleinen Geschäften und einer gewachsenen Nachbarschaft. Sudenburg bietet eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und ruhigen Wohnbereichen.
In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte sowie Schulen und Kindertagesstätten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch gastronomische Angebote und kleinere Dienstleister tragen zur guten Nahversorgung bei.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Magdeburger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Über die Halberstädter Straße ist zudem der Anschluss

an den Individualverkehr bestens gegeben.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnungspaket mit insgesamt drei Einheiten
- 2 × 4-Zimmer-Wohnungen
- 1 × 2-Zimmer-Wohnung
- Eine 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon
- 2 Wohnungen sind vermietet, eine 4-Zimmer-Wohnung ist frei
- Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum

Erleben Sie die neue Immobilie schon vor der Besichtigung. Nutzen Sie die innovative Möglichkeit unseres virtuellen Rundgangs, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailiertes Bild von dieser wunderschönen Wohnung! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben und sich von der hochwertigen Ausstattung überzeugen - als wären Sie direkt vor Ort.

So funktioniert der Rundgang:
https://youtu.be/Jq3tkY8jna8

Hier geht es zum 3D-Rundgang:
https://my.matterport.com/show/?m=ahcSNN66rQe

Sonstige Angaben

SOLL-Miete aller 3 Wohnungen: 17.172,00 €/p.a.

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

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

Der Käufer zahlt an den Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Impressionen



KI - möbliertes Wohnzimmer_WE 6



KI - möbliertes Schlafzimmer_WE 6

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



KI - möbliertes Arbeitszimmer_WE 6



KI - möbliertes Kinderzimmer_WE 6

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



KI - möblierte Küche_WE 6



Flur_1_WE 6



Kinderzimmer_WE 6



Badezimmer_WE 6



Büro_WE 6



Küche_WE 6

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



HWR_WE 6



Wohnzimmer_WE 6



Balkon



Schlafzimmer_WE 6



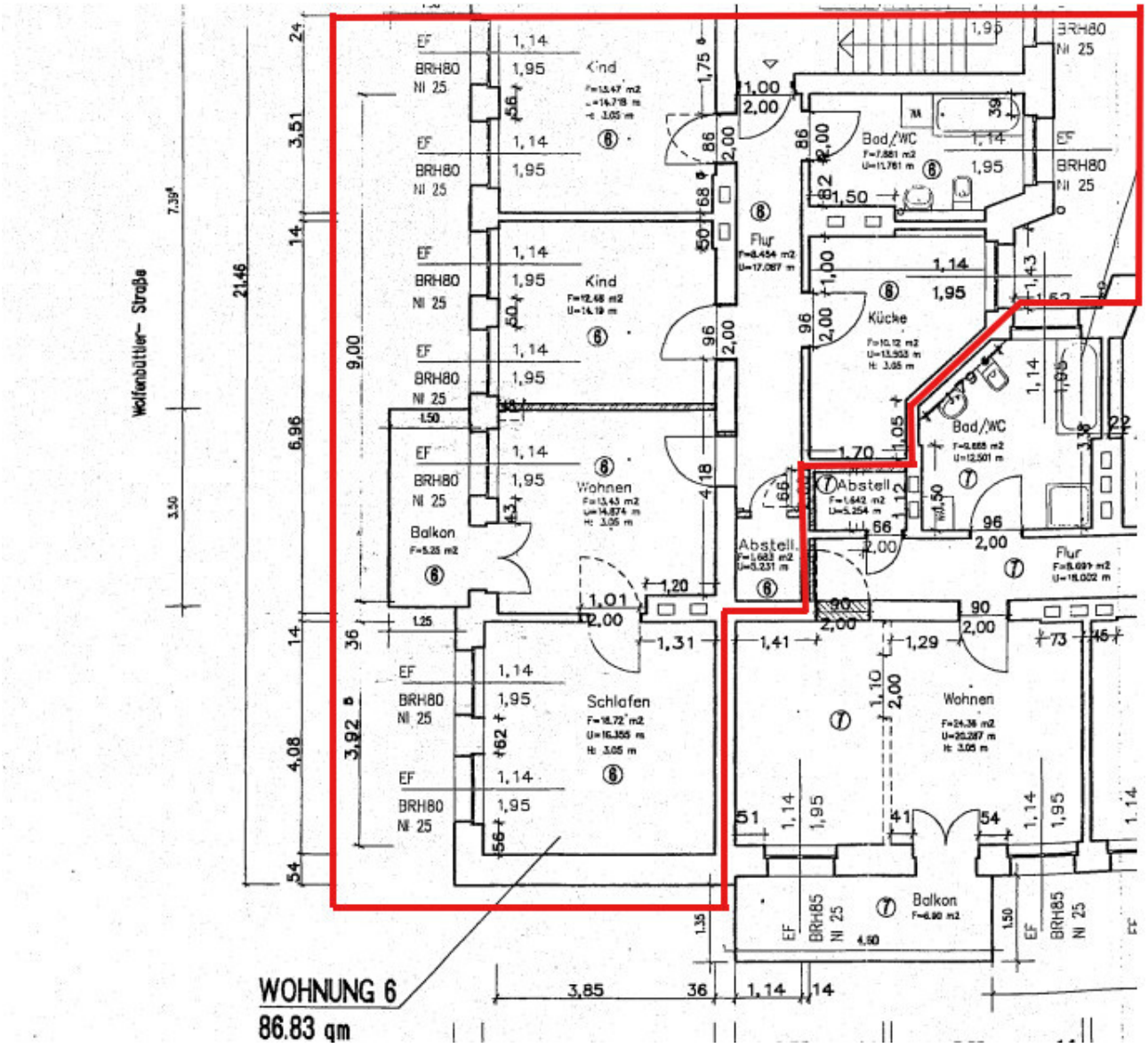
Flur_WE 6



Außenaufnahme_2

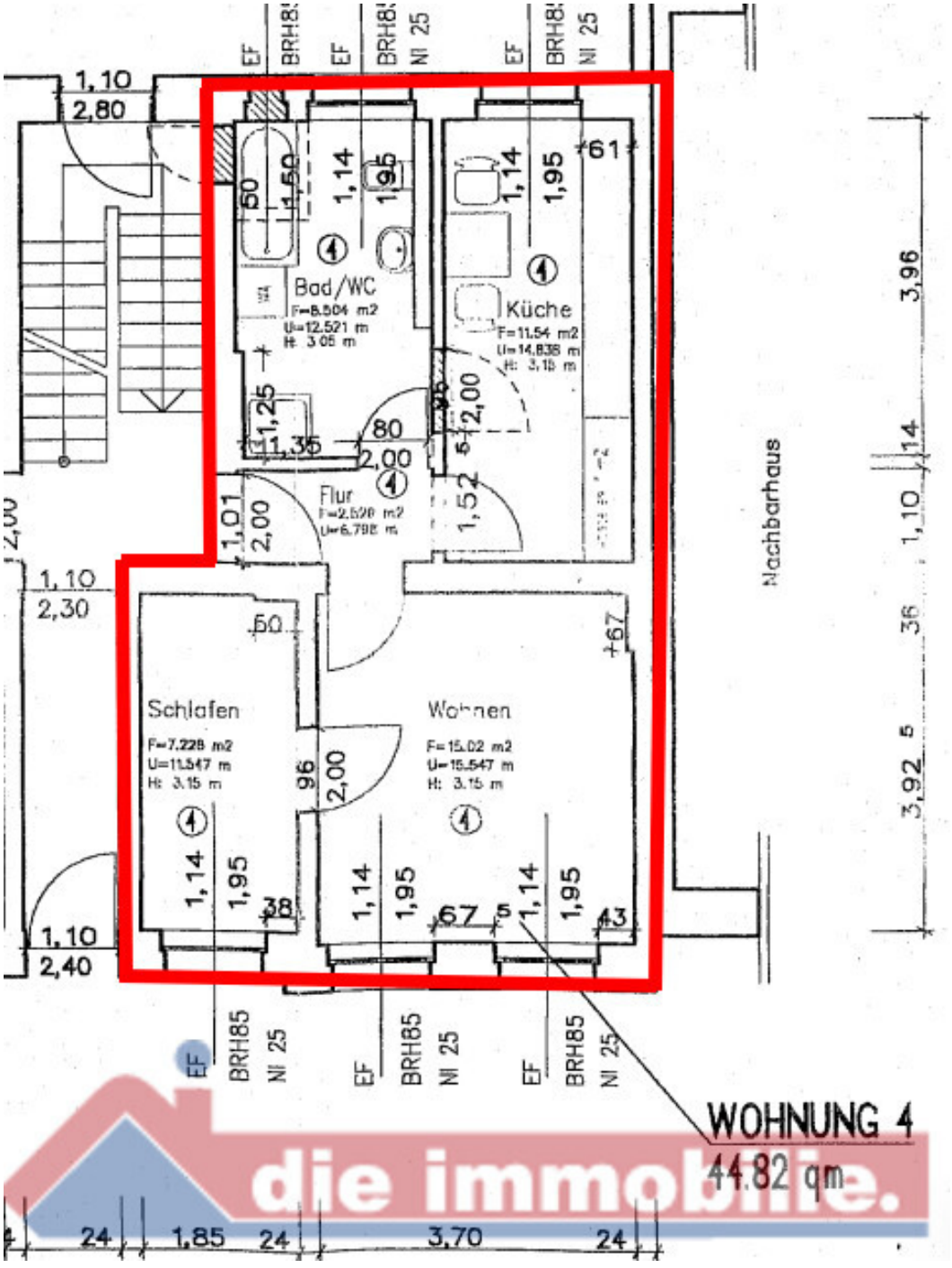
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Grundriss



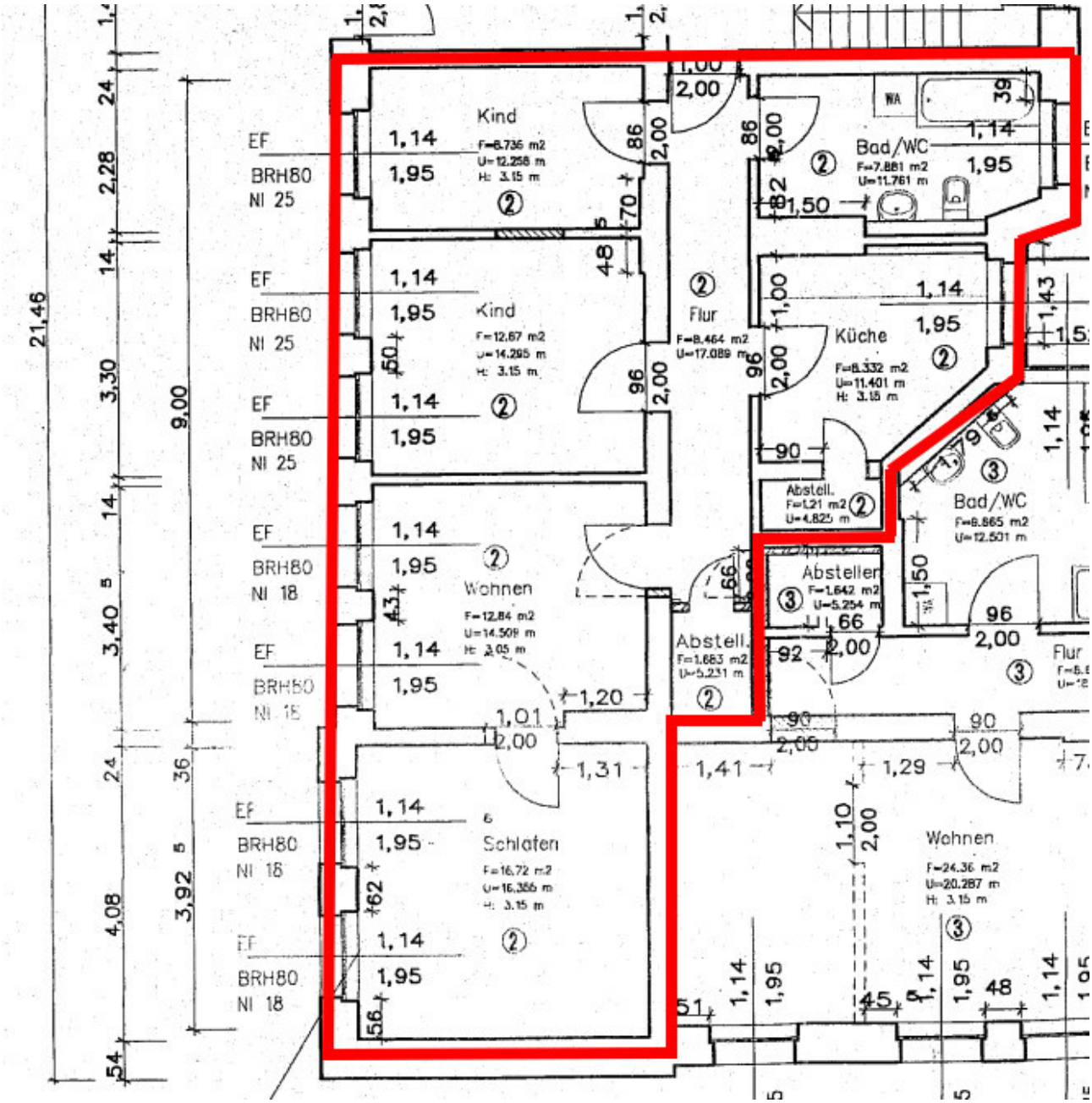
Grundriss_06

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Grundriss_WE 04

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Grundriss_WE 02

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514
Mobil: 017680676451

E-Mail: 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.