

*****Renditestarkes
Wohninvestment in Magdeburg:
vollvermietetes Mehrfamilienhaus
mit 12 Einheiten und
Wertsteigerungspotenzial*****

Objekt: 875 • Kastanienstraße 30 • 39124 Magdeburg / Neue Neustadt
895.000,00 €



0176 / 806 76 451

die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	875
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kastanienstraße
Hausnummer	30
PLZ	39124
Ort	Magdeburg / Neue Neustadt
Wohnfläche	ca. 891 m ²
Anzahl Zimmer	32
Grundstücksgröße	ca. 665 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 891 m ²
Anzahl Wohneinheiten	12
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Baujahr	1923
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	111 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.01.2029
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	895.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen pro Monat	5.031,03 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	5.031,03 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	6.037,23 €

Beschreibung

Nutzen Sie diese herausragende Investitionschance in Magdeburgs Neue Neustadt. Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1923 hat eine Gesamtfläche von ca. 890,58 m² und verteilt sich auf 12 Wohneinheiten und 6 Balkone.

Der gepflegte Zustand des Gebäudes und die durchdachte Raumaufteilung der Einheiten bieten eine solide Grundlage für stabile und nachhaltige Erträge. Der ausgewogene Wohnungsmix diversifiziert Ihre Zielgruppe bei der Vermietung.

Dank der gut angebundenen Lage profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an die städtische Infrastruktur und der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen macht die Immobilie besonders attraktiv für Mieter und trägt so zu einer stabilen Vermietungssituation sowie einer positiven Wertentwicklung bei.

Neben einer zuverlässigen und attraktiven Rendite bietet es zusätzlich erhebliches Potenzial zur Wertsteigerung und Ertragsoptimierung durch gezielte Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen. Die Kombination aus der gut angebundenen Lage, gutem Zustand und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit soliden Renditeerwartungen.

Hier können Sie sich einige Beispielwohnungen in dem Haus ansehen:

DG mitte: <https://my.matterport.com/show/?m=BicH64GwG9P>

2. OG links: <https://my.matterport.com/show/?m=TCedWTJQfka>

1. OG mitte: <https://my.matterport.com/show/?m=EsBwvoAjav4>

Lage

Im Stadtteil Neue Neustadt befindet sich die Immobilie in einem gut angebundenen Stadtteil von Magdeburg, der sich durch eine gewachsene Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung auszeichnet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und weitere Versorgungsangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung ist die Lage attraktiv: Der Magdeburger Zoo sowie die Universität befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn und Bus ist das Stadtzentrum schnell und unkompliziert zu

erreichen. Zudem besteht eine günstige Anbindung an die Autobahnen A2 und A14, wodurch auch das regionale und überregionale Verkehrsnetz optimal erschlossen ist.

Ausstattung Beschreibung

- Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
- 1x 4-Zimmer-Wohnung
- 7x 3-Zimmer-Wohnungen
- 3x 2-Zimmer-Wohnungen
- 1x 1-Zimmer-Wohnung
- Balkone
- Baujahr 1923
- 890,58 m² Wohnfläche
- 665m² Grundstücksgröße
- 63.172,36 Mieteinnahmen p.a.
- Gaszentralheizung (2000)
- voll unterkellert

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

IST-Miete: 60.372,36 EUR/p.a., zzgl. 1.000,00 EUR/p.a., zzgl. 1.800,00 EUR/p.a.

IST-Miete: 63.172,36 EUR/p.a.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises fällig.

Weiter Informationen erhalten Sie direkt bei uns - wir freuen uns auf Sie.

Impressionen



Straßenansicht



Luftaufnahme_Vorderseite



Luftaufnahme



Luftaufnahme_Rückseite



Wohnzimmer_WE 7



Kinderzimmer_WE 9



Flur_WE 9



Arbeitszimmer_WE 10



Badezimmer_WE 10



Balkon_WE 9



Küche_WE 11



Wohnzimmer_WE 11



Schlafzimmer_WE 5



Wohnzimmer_WE 5



Seitenansicht_2



Ansicht_Vorderseite



Seitenansicht_1

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.