Wohn- und Geschäftshaus - Ausbaureserve - provisionsfrei

Objekt: 876 • Friedensstraße 10 • 39326 Wolmirstedt
330.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	876
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=coVG7JD9Qcq
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Friedensstraße
Hausnummer	10
PLZ	39326
Ort	Wolmirstedt
Wohnfläche	ca. 320 m^2
Nutzfläche	ca. 630 m^2
Anzahl Zimmer	17
Grundstücksgröße	ca. 420 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 579 m^2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Baujahr	1994
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	57 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	20.08.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	330.000,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	2.084,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	2.084,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Beschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Wolmirstedt bietet privaten Kapitalanlegern und kleineren Investoren eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, solider Objektstruktur und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Das Gebäudeensemble besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Seitenhaus mit Büro- und Atelierflächen sowie einem denkmalgeschützten Hinterhaus mit Sanierungs- und Ausbaureserve. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1994 hinter der historischen Fassade neu errichtet. Ebenfalls in diesem Zuge entstand das Seitenhaus, das heute als Büro im Erdgeschoss und Atelier im Obergeschoss genutzt wird.

Im Vorderhaus befinden sich eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zwei langjährig vermietete Wohnungen in den oberen Etagen. Die Wohnungen verfügen über gut nutzbare Grundrisse, Balkone sowie Bäder mit Dusche und Wanne. Ergänzt wird das Ensemble durch einen gepflasterten Innenhof, der Zugang zu allen Gebäudeteilen bietet und zugleich als praktische Parkmöglichkeit für die Mieter dient.

Besonders attraktiv ist das noch nicht entwickelte Hinterhaus. Dieses befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dem künftigen Eigentümer zusätzliche Perspektiven – beispielsweise durch die Entwicklung weiterer Wohnflächen. Eine Projektstudie zur möglichen Nutzung liegt bereits vor. Durch den Denkmalstatus kann das Objekt zudem für Käufer interessant sein, die neben Substanz und Mietertrag auch steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten prüfen möchten.

Mit bestehenden Mieteinnahmen, einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung sowie zusätzlicher Ausbaureserve eignet sich diese Immobilie ideal für private Investoren, die ein gut verständliches Anlageobjekt mit Entwicklungschance suchen. Der Erwerb erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Wolmirstedt, einer gewachsenen Stadt nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Lage verbindet eine kleinstädtische, gut versorgte Infrastruktur mit der Nähe zum wirtschaftsstarken Oberzentrum Magdeburg und ist damit sowohl für Wohn- als auch Gewerbemieter interessant.

Wolmirstedt liegt rund 15 Kilometer nördlich von Magdeburg und ist über die B189 sowie die

Anbindung an die A2 gut erreichbar. Dadurch profitieren Bewohner und Gewerbetreibende gleichermaßen von kurzen Wegen in die Landeshauptstadt, in die umliegenden Gemeinden sowie zu überregionalen Verkehrsachsen.

Die direkte Umgebung des Hauses ist geprägt durch die historisch gewachsene Innenstadt mit Geschäften, Dienstleistern, Ärzten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Freizeitangebote und der öffentliche Nahverkehr sind ebenfalls gut erreichbar. Diese Mischung aus Nahversorgung, Erreichbarkeit und urbanem Umfeld unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohn- und Gewerbeflächen.

Für private Kapitalanleger bietet die Lage damit eine solide Grundlage: ein etablierter Standort mit funktionierender Infrastruktur, gewachsener Nachfrage vor Ort und zusätzlicher Attraktivität durch die Nähe zu Magdeburg.

Ausstattung Beschreibung

- Wohn- und Geschäftshaus mit ergänzendem Seitenhaus und denkmalgeschütztem Hinterhaus
- Wohn- und Geschäftshaus 1994 hinter historischer Fassade neu errichtet
- Gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Büro und Atelier
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 105 m^2 Nutzfläche
- Büro- und Atelierflächen im Seitenhaus mit insgesamt ca. 154 m^2
- Zwei langjährig vermietete Wohnungen in den Obergeschossen
- Wohnungen mit gut nutzbaren Grundrissen
- Balkone an den Wohneinheiten
- Bäder mit Dusche und Wanne
- Zusätzliches Gäste-WC in den Wohnungen
- Gepflasterter Innenhof mit Zugang zu allen Gebäudeteilen
-Parkmöglichkeiten im Innenhof
- Drei Freiplätze vorhanden
- Gas-Zentralheizung
- 2024 erneuerte Gasbrennwerttherme von Viessmann
- Sanierungsbedürftiges, denkmalgeschütztes Hinterhaus mit Ausbaureserve
- Zusätzliche Entwicklungsperspektive durch mögliche Schaffung weiterer Wohnflächen
-Objekt liegt im Sanierungsgebiet; steuerliche Aspekte, insbesondere Denkmal-AfA, sind käuferseitig zu prüfen

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

Für den Käufer provisionsfrei

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Impressionen



Rückseite



Balkone

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



historische_Seitenstraße



Hauseingang

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Schaufenster



Dachboden_Sanierungsobjekt



Hausansicht



sanierungsbedürftiger Gebäudeteil



Hauseingang



Hofblick

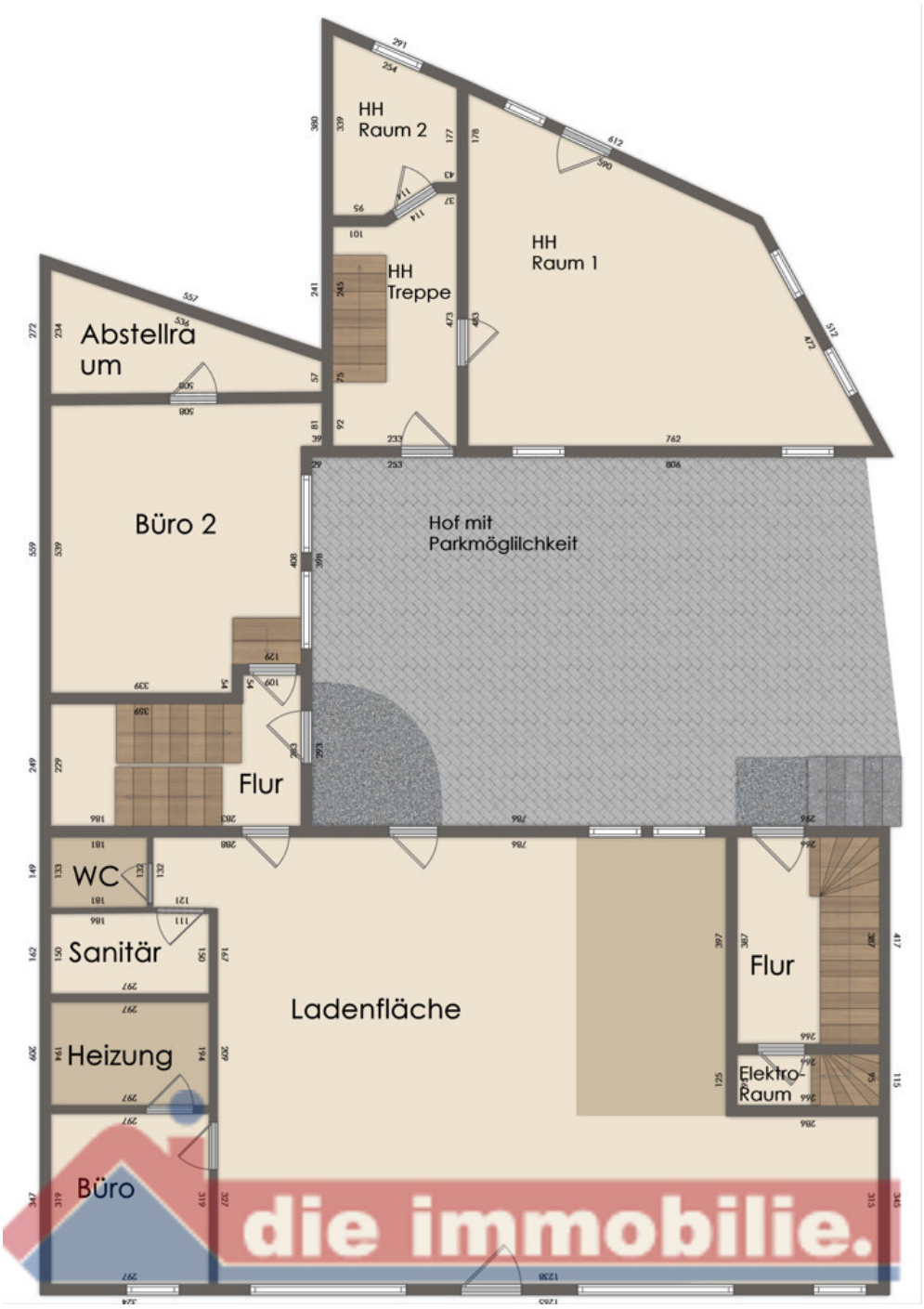
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



ChatGPT Image 11. Juni 2026, 19_45_38

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss_Erdgeschoss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Grundriss_Obergeschoss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Grundriss_Dachgeschoss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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.