

***Attraktive Kapitalanlage in
Bestlage von Stadtfeld Ost –
Gepflegte
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
mit durchdachtem Grundriss in der
Goethestraße***

Objekt: 885 • Goethestraße 42 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
170.000,00 €



0176/806 76 451

die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	885
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=P93tYXnMH5s
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Goethestraße
Hausnummer	42
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 90 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Küche	Einbauküche
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	105 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.06.2028
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	170.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	390,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	720,00 €

Beschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Magdeburgs.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, gut geschnittenen Räumen, gepflegtem Zustand und der hervorragenden Lage in Stadtfeld Ost macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die urban und zugleich angenehm ruhig wohnen möchten.

Auf ca. 90 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, Küche, Badezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Vom zentralen Flur aus sind alle Räume bequem erreichbar – ein durchdachter Grundriss mit angenehmem Wohngefühl.

Das helle Wohnzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das geflieste Tageslichtbad verfügt über Fenster und Badewanne. Die ebenfalls geflieste Küche ist mit Einbauküche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet Zugang zum HWR. Alle Wohnräume sind mit Laminat versehen und präsentieren sich gepflegt und wohnlich.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes 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=P93tYXnMH5s>

Lage

Die Goethestraße liegt in bester Lage von Stadtfeld Ost, einem der beliebtesten Stadtteile Magdeburgs. Charmante Altbauten, gepflegte Straßenzüge und eine lebendige Nachbarschaft verleihen dem Viertel ein besonderes Flair bei zugleich angenehmer Wohnruhe.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Bistros befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Bäckereien sind bequem fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in der Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Darüber hinaus bietet Stadtfeld Ost viel Grün: Parks, kleine Grünanlagen und der nahegelegene Glacis-Bereich laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein. Die Innenstadt ist dank guter Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- steht derzeit leer und kann individuell neu vermietet oder modernisiert werden
- Goethestraße in Stadtfeld Ost
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Alle Räume vom Flur aus begehbar
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Hauswirtschaftsraum
- Gepflegter Zustand

Sanierung:

- Fassade (2017/2018)
- Gasheizung (2025)

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes 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=P93tYXnMH5s>



Sonstige Angaben

SOLL-Miete: 8.640,00 EUR/p.a Hausgeld: 390 EUR/Monat davon 49 EUR Erhaltungsrücklage.

Die dargestellte Möblierung ist KI generiert und dient nur der Veranschaulichung.
Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Impressionen



Flur mit KI möbliert



Wohnzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer mit KI möbliert



Kinderzimmer mit KI möbliert



Flur



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Kinderzimmer_1



Kinderzimmer_2



Küche_1



Küche_2



HWR



Bad mit KI möbliert



Badezimmer_1



Badezimmer_2



Außenansicht_1



Außenansicht_2



Hausansicht_1



Hausansicht_2



Hausansicht_3

Tagesordnung	
10. Versammlung der Eigentümergemeinschaft 39108 Magdeburg, Goethestraße 42	
Versammlungsort:	20.08.2025
Versammlungszeit:	09:00 Uhr, Große Diederichs-Straße 64, rechter Eingang
Versammlungsbeginn:	18:00 Uhr
1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung durch den WEO-Verwalter	
2. Beschlussfassung zur Tagesordnung Beschlussvorstellung. Die Tagesordnung wird in der vorliegenden und mit der Einladung zur Eigentümerversammlung versendeten Form beschlossen.	
3. Bericht der Verwalterin zu ihrer Arbeit im Abrechnungszeitraum und zur Realisierung der Beschlüsse aus den Eigentümerversammlungen vom 15.03.2025	
4. Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2025	
a) Bericht des Beraters zur Bewertung	
b) Beschlussvorstellung über die Anerkennung der Abrechnungsrechnung bis der Jahresabrechnung 2025	
Beschlussprotokoll: Die Abrechnungsrechnung bis dem Wirtschaftsjahr 2025 wird mit einer Gesamtschuld von 2.728,25 € beschlossen. Hierbei beschließen, werden die daraus resultierenden Nachschussforderungen und Anpassungen der Vorkasse. Die Abrechnungsprotokolle werden auch aus der Differenz zwischen der tatsächlichen Abrechnungsbilanz in Höhe von 82.247,91 € und den Zahlungen aus den Monatsbeiträgen des Wirtschaftsjahres 2025 in Höhe von 83.518,88 €. Die Zahlungen werden zum 30.09.2025 fällig.	
c) Beschlussfassung zur Entlastung des Beraters für das Jahr 2025	
Beschlussprotokoll: Es wird beschlossen, dem Verwaltungsrat für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen.	
5. Beschlussfassung über die Freigabe der Erweiterung von zwei Fenstern der Wohnung 9 In Kinderzimmer der Wohnung 9 sind zwei fehlende Fenster einmündig zu ergänzen. Dazu liegt das Angebot der Firma Müller vor (siehe Anlagen). Aufgrund des aktuellen Standes auf dem Hauptkonto soll es Verwalter den Antrag der Kosten für dieses Fenster vom Rücklagenkonto entnehmen zu lassen. Beschlussprotokoll: Es wird beschlossen den Einbau der neuen Fenster bei der Firma Müller Einbau entgegen dem Angebot zurück zu 1 mit Kosten in Höhe von 3.420,00 € in Auftrag zu geben. Die Kosten werden durch eine Entnahme aus der Einlagegrundsätze finanziert.	
Beschlussfassung über die Aufstellung einer großen Regentonne – analog zur Goethestraße 41 Hier wird in der letzten Eigentümerversammlung an eine große Regentonne – wie sie bereits in anderen Kellern vorhanden ist – auch für die Goethestraße 42 zu beschaffen und Beschlussprotokoll: Es wird beschlossen, für das Haus Goethestraße 42 eine große Regentonne anzuschaffen und anzuschließen zu lassen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch eine Entnahme aus der Einlagegrundsätze.	
Wirtschaftsjahr 2027 Satzung und Diskussion zum Wirtschaftsjahr 2027 Beschlussfassung zum Wirtschaftsjahr 2027 Beschlussprotokoll: Die Gesamtschulden des Jahres 2027 und die daraus resultierenden Nachschussforderungen werden mit Gesamtschulden von 99.573,00 € beschlossen. Die Zuführung zur Einlagegrundsätze wird auf 15.000,00 € Jahr festgesetzt. Die Zahlung der Regentonne, entsprechend der Einzelentscheidungen, erfolgt in 12 monatlichen Abschlägen, jeweils bis zum 3. Freitag eines Monats. Sollten ein Eigentümer mit einem Betrag in Höhe von mindestens zwei Monatsbeträgen in Vorzug gerät, ist der komplette Jahresbetrag sofort fällig.	

Einladung_ETV_26

Grundriss



Grundriss

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.