

vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen

Objekt: 897 • Bodestraße 18 • 39118 Magdeburg / Lemsdorf
1.050.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	897
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Bodestraße
Hausnummer	18
PLZ	39118
Ort	Magdeburg / Lemsdorf
Wohnfläche	ca. 645 m ²
Anzahl Zimmer	27
Grundstücksgröße	ca. 737 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 645 m ²
Anzahl Wohneinheiten	9
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Blockheizkraftwerk, Gasheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	103,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	1.050.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %
Mieteinnahmen pro Monat	4.587,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	4.587,00 €



mtl. Mieteinnahmen (Soll)

4.587,00 €

Beschreibung

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in Magdeburg-Lemsdorf

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine solide Bestandsinvestition mit laufenden Mieteinnahmen und langfristiger Vermietbarkeit. Das um 1900 errichtete Gebäude umfasst 9 vollständig vermietete Wohnungen mit insgesamt ca. 645 m² Wohnfläche auf einem ca. 737 m² großen Grundstück.

Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen 4.587 € monatlich bzw. 55.044 € jährlich. Bezogen auf den Kaufpreis von 1.050.000 € ergibt sich eine anfängliche Bruttomietrendite von ca. 5,24 % sowie ein Kaufpreisfaktor von rund 19,1.

Das Gebäude verteilt sich auf drei Vollgeschosse und verfügt über insgesamt 27 Zimmer. Funktionale Grundrisse, Balkone, ein gepflegter Innenhof, Fahrradabstellmöglichkeiten und die vollständige Unterkellerung erhöhen die nachhaltige Attraktivität für die Mieterschaft. Beheizt wird die Immobilie über eine Kombination aus Gasheizung und Blockheizkraftwerk. Der Energieverbrauch liegt laut Verbrauchsausweis bei 103,1 kWh/(m²·a).

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im Magdeburger Stadtteil Lemsdorf. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von kurzen Wegen in die Innenstadt sowie von nahe gelegenen Grün- und Erholungsflächen.

Investment-Highlights:

9 von 9 Wohnungen vermietet
ca. 55.044 € Jahresmiete
ca. 5,24 % Bruttomietrendite
ca. 645 m² vermietbare Wohnfläche
Balkone, Keller und gepflegter Innenhof
etablierte Wohnlage mit stabiler Mietnachfrage
solide Grundlage für einen langfristigen Vermögensaufbau

Eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf laufende Erträge, Risikostreuung durch mehrere Wohneinheiten und einen langfristig werthaltigen Immobilienbestand setzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im etablierten Magdeburger Stadtteil Lemsdorf, südwestlich der Innenstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von gewachsener Bebauung, begrünten Straßenzügen und einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung. Diese Kombination schafft gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und spricht insbesondere Haushalte an, die ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Stadt suchen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind im näheren Umfeld erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine zügige Verbindung in die Magdeburger Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Auch wichtige Verkehrsachsen sind gut erreichbar, wodurch der Standort für Berufspendler attraktiv ist.

Zusätzliche Wohnqualität bieten die nahe gelegenen Grün- und Erholungsflächen. Sie schaffen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung und erhöhen damit die Attraktivität des Quartiers für unterschiedliche Mietergruppen.

Aus Anlegersicht überzeugt die Lage durch die Verbindung aus ruhigem Wohnumfeld, guter Erreichbarkeit und gewachsener Infrastruktur. Die breite Zielgruppenansprache unterstützt eine stabile Mietnachfrage und bildet eine solide Grundlage für den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Ausstattung Beschreibung

- 9 vollständig vermietete Wohneinheiten
- ca. 645 m² Wohnfläche
- insgesamt 27 Zimmer aufgeteilt in:
 - drei 2-Zimmerwohnungen
 - drei 3-Zimmerwohnungen
 - drei 4-Zimmerwohnungen
- funktionale und gut vermietbare Grundrisse
- 8 Wohnungen mit Balkon
- vollständig unterkellert
- zusätzliche Abstell- und Nutzflächen
- gepflegter Innenhof
- geschützte Fahrradabstellmöglichkeiten
- zentrale Wärmeversorgung

- Gasheizung
- Blockheizkraftwerk
- helle Wohnräume
- gepflegte Bäder
- funktionale Küchenbereiche
- solide Bodenbeläge
- gepflegter Gesamtzustand
- auf langfristige Wohnnutzung ausgerichtete Ausstattung
- Endenergieverbrauch: 103,1 kWh/(m²·a)

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

Bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt die vom Käufer zu zahlende Provision 3,57% des Kaufpreises.

Impressionen



Funktionale Küche mit direktem Balkonzugang



Balkon mit Blick in den rückwärtigen Grundstücksbereich



Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof



Großzügiges Tageslichtbad mit Dusche



Heller Wohnraum mit großzügigen Fensterflächen



Heller Flurbereich einer Wohneinheit



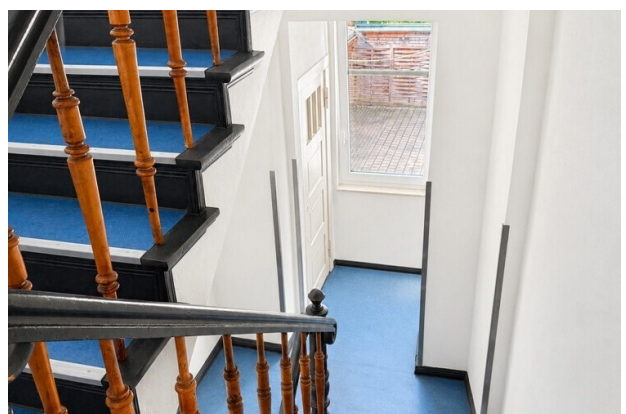
Modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche



Gepflegte Außenansicht des Mehrfamilienhauses



Separate Abstellbereiche im Dachgeschoss



Gepflegtes Treppenhaus mit historischem Geländer



Rückwärtige Gebäudeansicht mit Balkonen

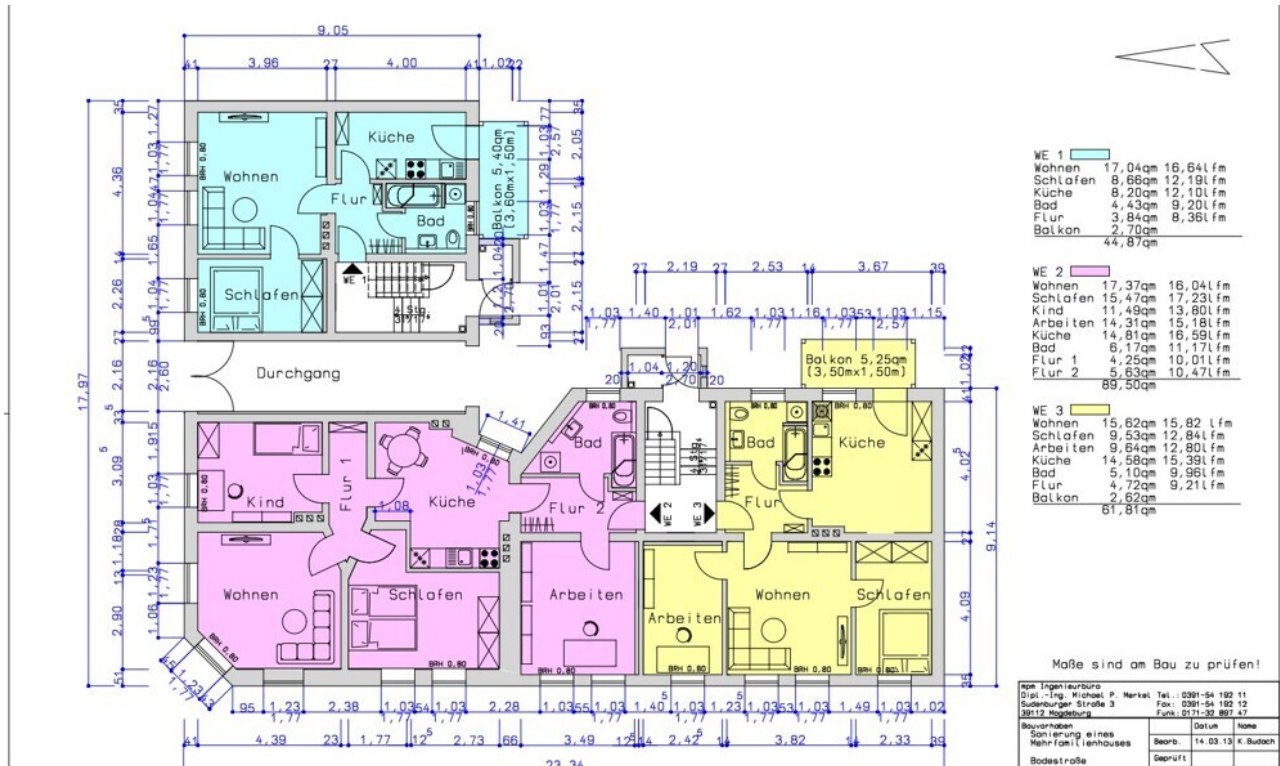


Gepflegter Hausdurchgang zum Innenhof

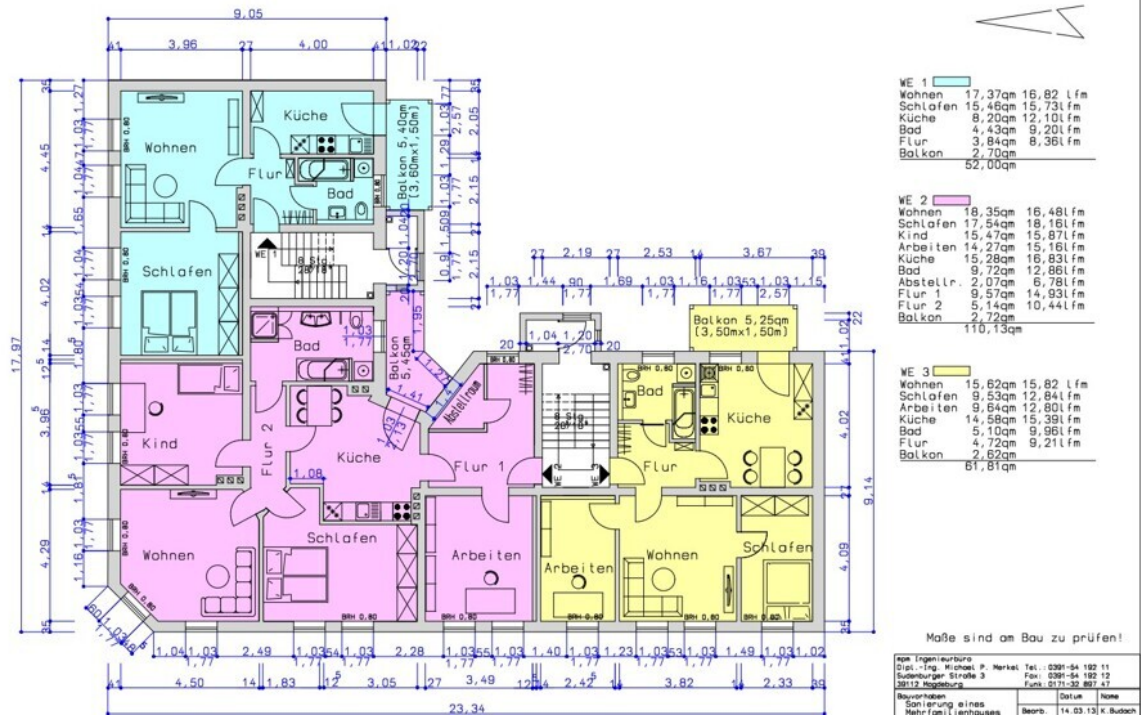


Gepflegter Innenhof mit Blick auf die rückwärtige Gebäudeseite

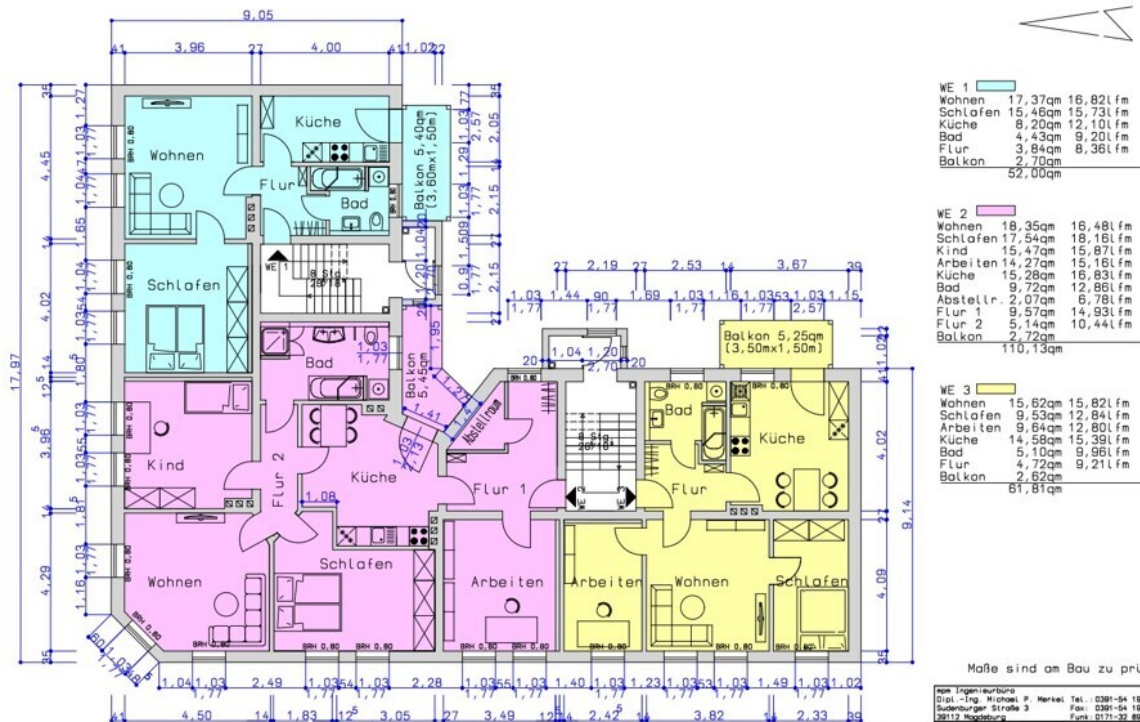
Grundriss



Grundrisse_EG



Grundrisse_1_OG



Grundrisse_2_OG

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.