

*** Investmentchance in Magdeburg – 4 Wohneinheiten & 1 Gewerbeeinheit ***

Objekt: 898 • Halberstädter Straße 76 • 39112 Magdeburg / Sudenburg
409.000,00 €



0176/806 76 451

die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	898
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=FaiQxBxWz6g
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Halberstädter Straße
Hausnummer	76
PLZ	39112
Ort	Magdeburg / Sudenburg
Wohnfläche	ca. 221 m ²
Anzahl Zimmer	8
Vermietbare Fläche	ca. 271 m ²
Gewerbefläche	ca. 50 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1900
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	146 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	409.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	1.652,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	643,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	643,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	1.897,49 €

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein interessantes Immobilienpaket in der Halberstädter Straße im Stadtteil Sudenburg. Das Angebot richtet sich vor allem an Kapitalanleger, die eine solide und unkomplizierte Investitionsmöglichkeit suchen.

Im Paket enthalten sind vier Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses.

WE 07 liegt im 1.OG und verteilt sich über 2 Zimmer auf eine Fläche von ca. 60 m². Zurzeit ist die Wohnung nicht vermietet.

Hausgeld: 339,00€/ Monat, davon umlagefähig: 232,55€/Monat

WE08 liegt im 1. OG links des Seitenhauses und verteilt sich ebenfalls über Zimmer auf eine Fläche von ca. 38,39 m². Diese Wohnung ist vermietet.

Miete-IST: 250,00€/Monat

Hausgeld: 255,00€/Monat, davon umlagefähig: 169,75€/ Monat

WE09 liegt im 2. OG und verteilt sich ebenfalls über Zimmer auf eine Fläche von ca. 63 m². Diese Wohnung ist nicht vermietet.

Hausgeld: 292,00€/Monat, davon umlagefähig: 187,00€/ Monat

WE10 liegt im 2. OG links im Vorderhaus und verteilt sich ebenfalls über Zimmer auf eine Fläche von ca. 60,48 m². Diese Wohnung ist vermietet.

Miete-IST: 393,00€/Monat

Hausgeld: 442,00€/Monat, davon umlagefähig: 330,13€/ Monat

Die Gewerbeeinheit 1 im Erdgeschoss verteilt sich über Verkaufsfläche, Büro, Küche und WC auf ca. 49 m². Durch die Sichtbarkeit und Laufkundschaft ist sie flexibel nutzbar – ob Dienstleistungen wie Kosmetikstudio, Friseursalon oder kleiner Laden. Diese Einheit ist nicht vermietet.

Hausgeld: 324,00€/Monat, davon umlagefähig: 230,96€/ Monat

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheit in einem etablierten Stadtteil bietet - Dank guter Infrastruktur, ÖPNV-Anbindung und Innenstadt Nähe - eine solide Grundlage für attraktive Mieteinnahmen und weiteres Entwicklungspotenzial.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Sudenburg. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Mischung aus Wohnen, kleinen Geschäften und Dienstleistungen, ideal für Mieter und Gewerbe gleichermaßen.

Alles, was man im Alltag braucht, ist schnell erreicht: Supermärkte, Ärzte, Cafés und Restaurants liegen ganz in der Nähe. Auch die Anbindung stimmt. Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und bringen Sie zügig in die Innenstadt von Magdeburg.

Eine Lage, die durch ihre gute Erreichbarkeit und das lebendige Umfeld überzeugt, beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ausstattung Beschreibung

- vermietbare Fläche gesamt: 271,07
- 1 Gewerbeeinheit und 2 Wohnungen im Leerstand, 2 Wohneinheiten vermietet
- 4 Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus
- 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- 2x 2-Zimmer-Wohnungen mit praktischen Grundrissen,
- Gewerbeeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale und gut erreichbare Lage in Sudenburg
- Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche (gemischte Nutzung)

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 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=FaiQxBxWz6g>

Sonstige Angaben

Hausgeld Gesamt: 1.652,00, davon umlagefähig: 1.150,39

Mieteinnahmen - SOLL: 1.897,49/Monat

Mieteinnahmen - SOLL: 22.769,88/p.a.

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

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

Impressionen



Flur_1



Bad mit KI möbliert



Küche_1



Küche mit KI möbliert



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit KI möbliert



Flur_2



Bad_2



Bad mit KI möbliert_2



Küche_2



Küche mit KI möbliert_2



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer mit KI möbliert_2



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer mit KI möbliert_2



Verkaufsfläche_1



Verkaufsflächen_2



Verkaufsfläche_3



Verkaufsfläche_1 mit KI möbliert



Verkaufsfläche_2 mit KI möbliert



Büro



Büro mit KI möbliert



Küche



Küche mit KI möbliert

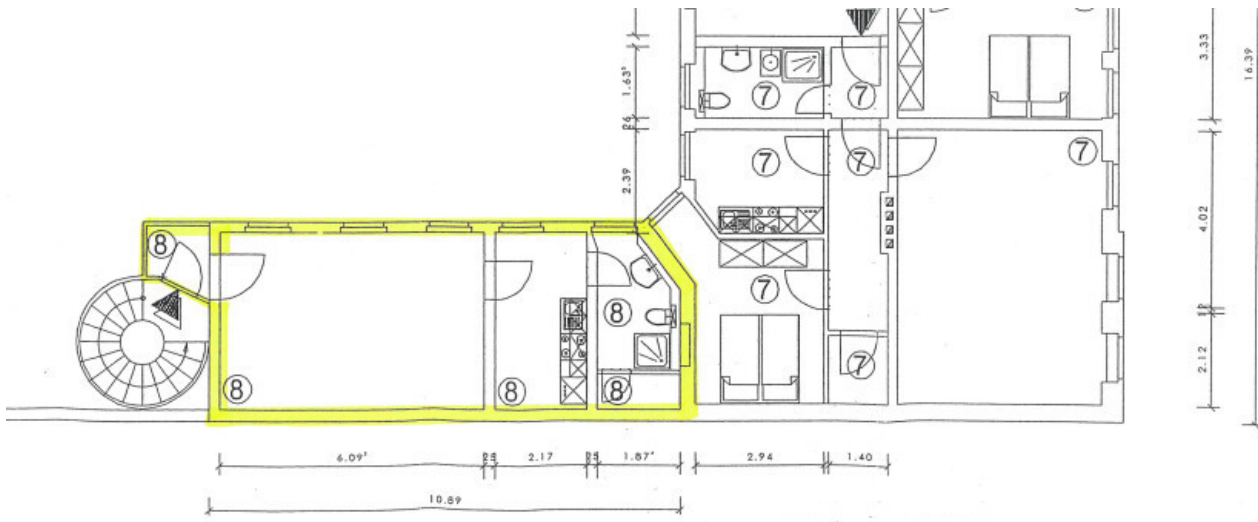


WC

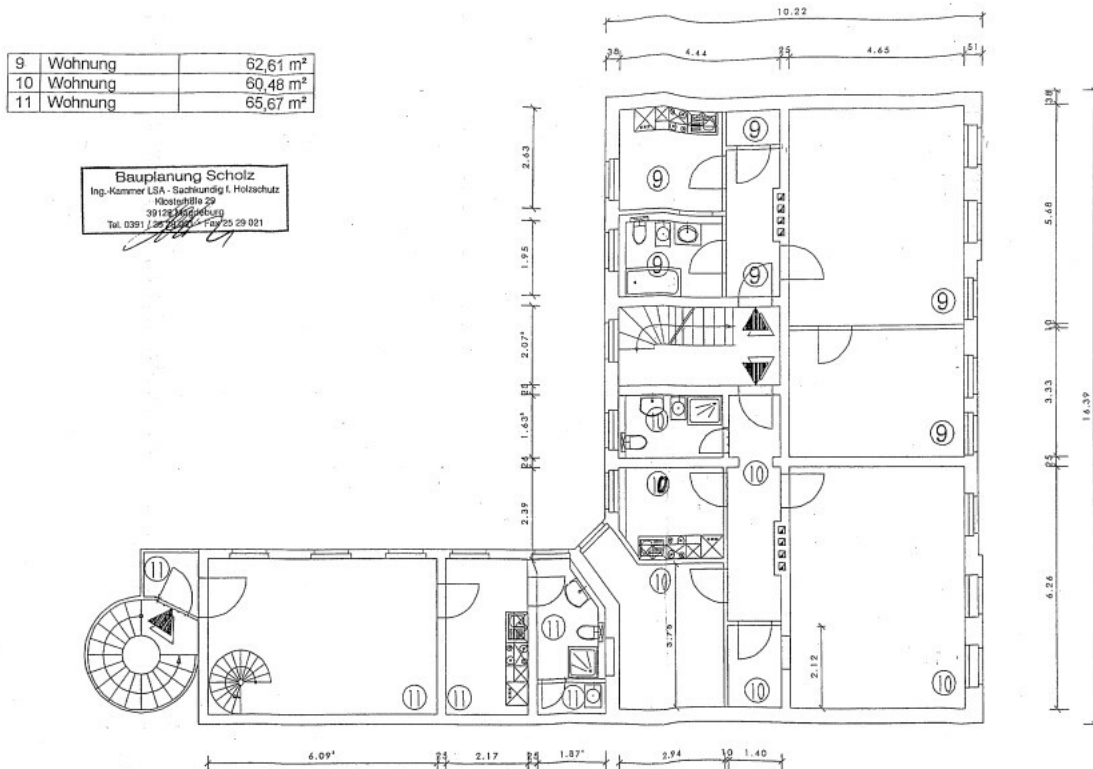


Außenaufnahme

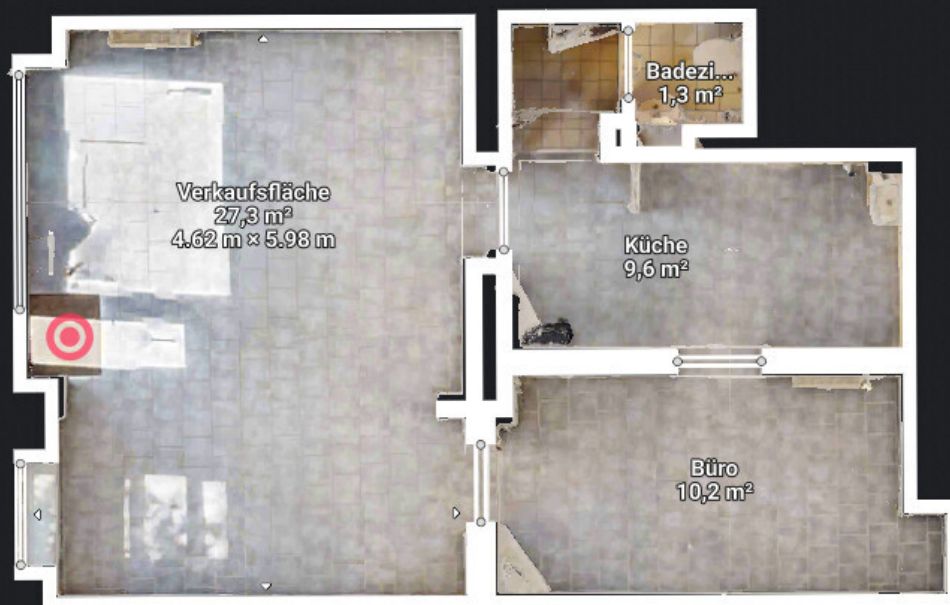
Grundriss



Grundriss_ WE 07 & WE 08



Grundriss_ WE 09 & WE 10



Grundriss_GE

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.