

Kapitalanlage in Stadtfeld Ost – provisionsfrei – Zwei Eigentumswohnungen im Paket mit Potenzial

Objekt: 902 • Spielhagenstraße 9 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
186.000,00 €

mit KI möbliert



0176/806 76 451

die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	902
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=gxV2UxvcGWL
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Spielhagenstraße
Hausnummer	9
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 143 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Vermietbare Fläche	ca. 143 m ²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1928
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	127 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	186.000,00 €
Hausgeld	717,00 €

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket in gefragter Lage von Stadtfeld Ost. Die beiden Eigentumswohnungen befinden sich in der Spielhagenstraße 9 in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bieten sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessante Möglichkeiten.

WE02:

Die Wohnung WE02 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über drei Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 69 m². Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und eignet sich daher ideal zur sofortigen Eigennutzung oder Neuvermietung. Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil. Das Bad ist mit einem Waschmaschinenanschluss und einer Badewanne ausgestattet. SOLL-Miete: 6.210,00 EUR/p.a., Hausgeld: 340 EUR/Monat davon 36 EUR Erhaltungsrücklage.

WE07:

Die Wohnung WE09 liegt im 3. Obergeschoss und bietet ebenfalls drei Zimmer bei einer Wohnfläche von ca. 74 m². Auch dieser Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeordnet. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

IST-Miete: 5.340 EUR/p.a., Hausgeld: 377 EUR/Monat davon 38 EUR Erhaltungsrücklage.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von diesen wunderschönen Wohnungen! 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=gxV2UxvcGWL>

Lage

Die angebotenen Eigentumswohnungen befinden sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Stadtteil Stadtfeld Ost. Dieser Stadtteil zählt zu den gefragtesten Wohnlagen von Magdeburg und überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur, zahlreiche Grünflächen sowie die unmittelbare Nähe zur Innenstadt.

Die Spielhagenstraße ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einem angenehmen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – eine Haltestelle befindet sich praktisch direkt vor dem Haus und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Durch die Kombination aus urbanem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität erfreut sich Stadtfeld Ost seit Jahren einer konstant hohen Nachfrage. Die Lage bietet damit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnungspaket bestehend aus zwei Eigentumswohnungen
- Lage in der Spielhagenstraße 9 in Stadtfeld Ost
- WE02 im Erdgeschoss gelegen mit ca. 70 m² Wohnfläche
- WE09 im 3. OG gelegen mit ca. 74 m² Wohnfläche
- Beide Wohnungen verfügen über 3 Zimmer
- WE02 derzeit nicht vermietet
- WE07 vermietet
- Zu beiden Wohnungen gehört jeweils ein Kellerabteil
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Haltestelle direkt vor dem Haus
- Beliebte und nachgefragte Wohnlage
- Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Sanierungen:

- Heizungsanlage 2022

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von diesen wunderschönen Wohnungen! 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=gxV2UxvcGWL>

Sonstige Angaben

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Für den Käufer provisionsfrei.

Impressionen



Flur_1



Flur mit KI möbliert



Bad_1



Bad mit KI möbliert



Ankleidezimmer_1



Ankleidezimmer_2



Ankleidezimmer mit KI möbliert



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer mit KI möbliert



Küche_1



Küche_2



Küche mit KI möbliert



Flur_2



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer mit KI möbliert

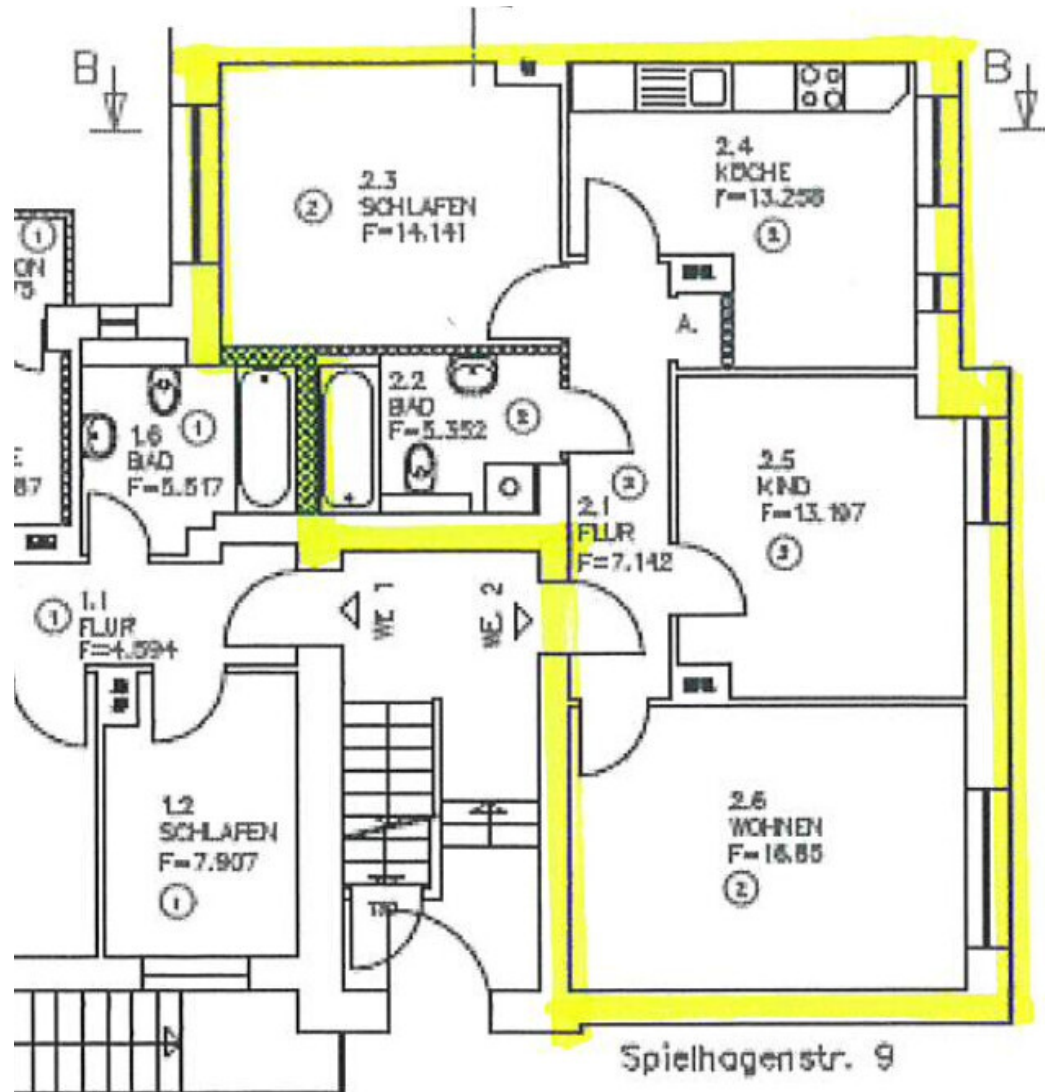


Hausansicht



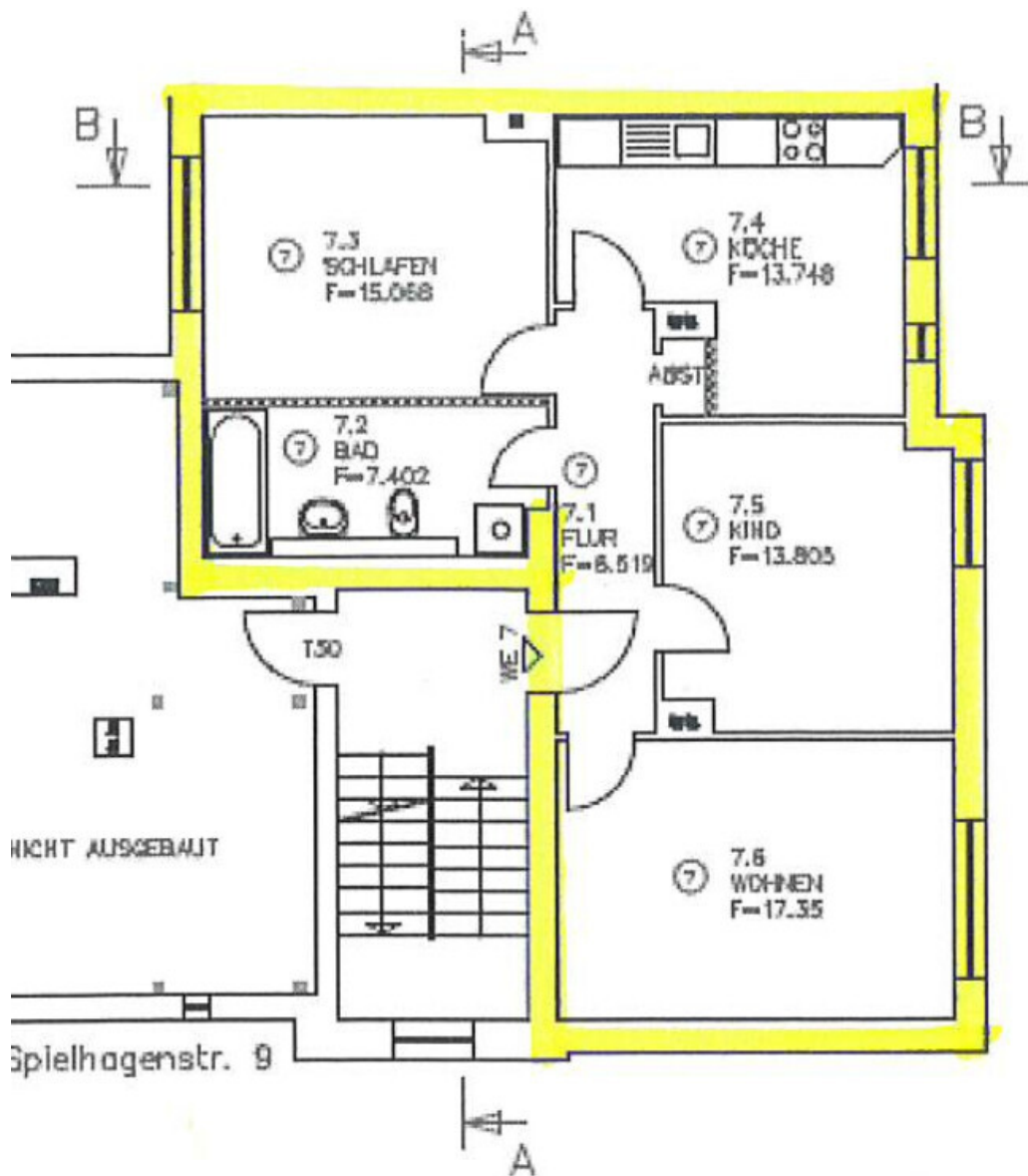
3D-Ansicht

Grundriss



ERDGESCHOSS

Grundriss WE02



3.OBERGESCHOSS

Grundriss WE07

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.