

Kapitalanlage - Erbbaupacht - vermietet - Ebendorf - Stellplatz

Objekt: 914 • Zum Eichenplatz 3 • 39179 Barleben / Ebendorf
115.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	914
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=QEtMvS4MaFH
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	39179
Ort	Barleben / Ebendorf
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 93 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.03.2029
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	115.000,00 €
Außen-Provision	3,57 inkl. MwSt.
Hausgeld	412,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	750,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	750,00 €

Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Etagenwohnung in Barleben / Ebendorf bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Immobilie in gefragter Lage suchen. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1996 errichteten Mehrfamilienhaus und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 93 m², einer funktionalen Raumaufteilung sowie einem angenehmen Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Der neu verlegte Laminatboden sorgt für ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet praktische Abstellfläche. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im dafür vorgesehenen Waschkeller des Hauses.

Die Immobilie ist seit Februar 2022 vermietet. Ab dem 01.10.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 750,00 €. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 412,00 €. Ein PKW-Außenstellplatz Nr. 5 wird mitverkauft und rundet das Angebot ab.

Bitte beachten Sie: Das Haus befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Dieser wichtige Umstand ist bei der Kaufentscheidung entsprechend zu berücksichtigen.

Insgesamt präsentiert sich diese vermietete Eigentumswohnung in Barleben / Ebendorf als gepflegte Kapitalanlage mit solider Ausstattung, Balkon, Keller und Außenstellplatz in einer etablierten Wohnlage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und dynamisch wachsenden Gemeinde im nördlichen Umland von Magdeburg. Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahnen A2 und A14 ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv. In den vergangenen Jahren haben sich hier moderne Produktions- und Technologiestandorte etabliert, was die Region zusätzlich stärkt und für eine kontinuierlich positive Entwicklung sorgt.

Vor Ort stehen eine sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Dazu zählen unter anderem Kindertagesstätten, eine ärztliche Versorgung, der öffentliche Nahverkehr sowie Bildungsangebote wie eine bilinguale Grundschule und ein Gymnasium. Auch der innovative Wissenschaftsstandort unterstreicht die hohe Standortqualität.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Freizeit und Arbeitsplätzen deutlich. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und zukunftsorientiertem Umfeld.

Ausstattung Beschreibung

- Erbbaupacht
- vermietet seit 2022
- Kaltmiete: 750,00€ ab dem 01.10.2026
- Balkon
- Unterkellert
- Zentralheizung
- Gasbefeuerung
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Küche gefliest
- Neuer Laminatboden in den Wohnräumen
- Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
- Kellerraum
- PKW-Außenstellplatz Nr. 5

Sonstige Angaben

IST-Miete: 9.000,00 EUR/p.a; IST-Miete PKW-Außenstellplatz Nr. 5: 120 EUR/p.a

Hausgeld : 412 EUR/Monat davon 302 EUR/Monat umlagefähig; 56,15€ Erhaltungsrücklage

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Impressionen



Hausansicht_2



Parkplatz vor dem Haus



Hausansicht_1



Badezimmer_mit KI möbliert



Küche_mit KI möbliert



Schlafzimmer_mit KI möbliert



Kinderzimmer_mit KI möbliert



Wohnzimmer_mit KI möbliert

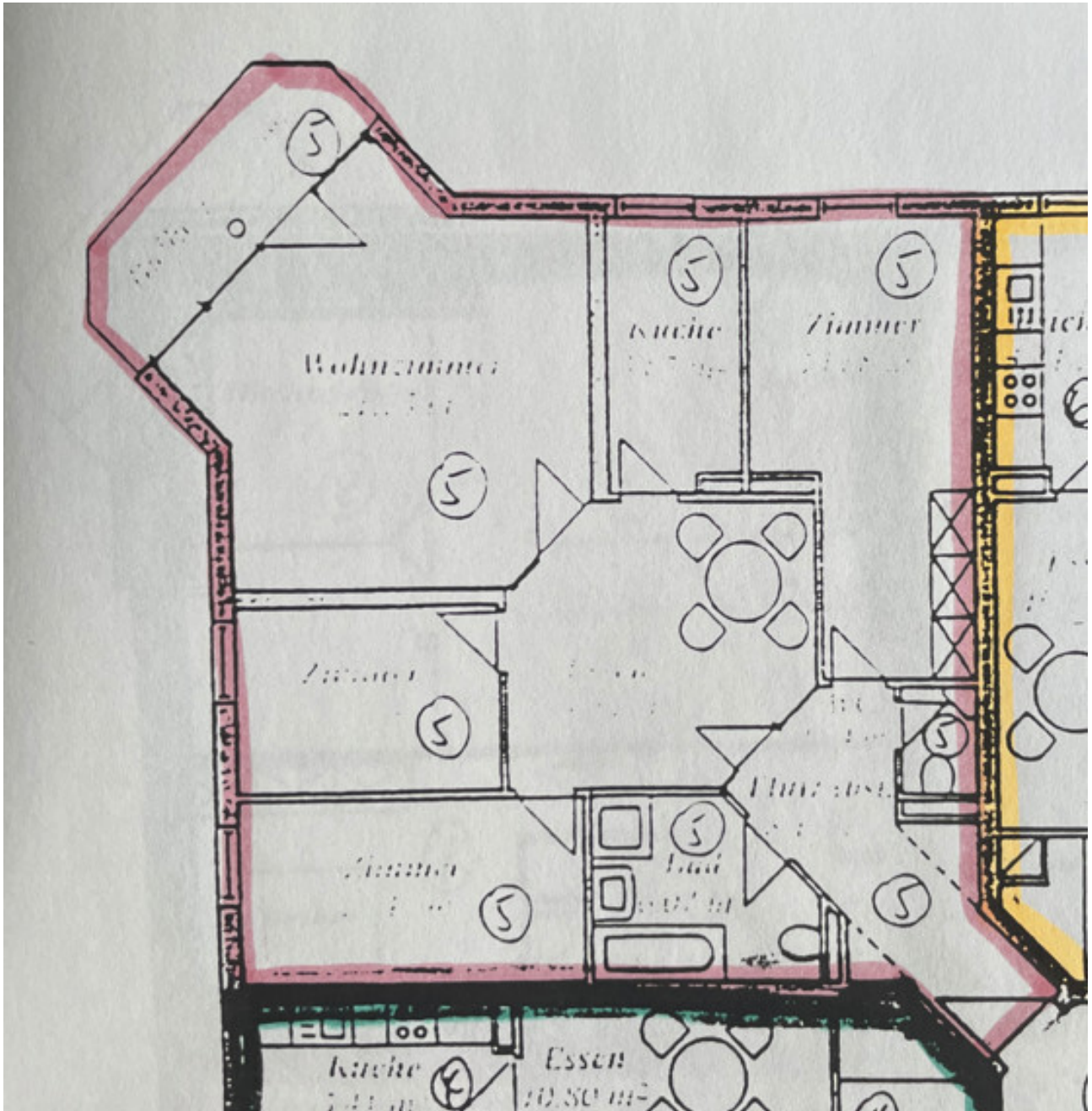


Balkon



Blick vom Balkon

Grundriss



Grundriss_1



Grundriss_2

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.