Kapitalanlage in Stadtfeld Ost: vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objekt: 931 • Gerhart-Hauptmann-Straße 10 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
145.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	931
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=ig3aTbyU5sJ
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Gerhart-Hauptmann-Straße
Hausnummer	10
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 67 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	72 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	28.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1935
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	145.000,00 €
Hausgeld	225,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Magdeburg-Stadtfeld Ost. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1935 errichteten und im Jahr 2006 umfassend sanierten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten.

Die ca. 66,7 m^2 große Wohnung verfügt über einen gut vermietbaren Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche, Tageslichtbad mit Badewanne sowie einer Loggia. Eine Fußbodenheizung, die vorhandene Einbauküche und ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzen die Ausstattung.

Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2006 wurden nach Angaben des Eigentümers unter anderem Fassade, Fenster, Dach, Keller, Treppenhaus, Haustechnik und Außenanlagen überarbeitet. Das Gebäude und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist langfristig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 420,00 €, entsprechend 5.040,00 € jährlich. Die aktuelle Miete entspricht ca. 6,30 €/m^2 Wohnfläche.

Das monatliche Hausgeld beträgt 225,00 €. Davon entfallen 126,00 € auf umlagefähige Betriebskosten. Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft belief sich zum angegebenen Abrechnungsstichtag auf 6.150,00 €; der rechnerische Anteil der Wohnung betrug 640,22 €.

Mit ihrer marktgängigen Größe, dem bestehenden Mietverhältnis und der gefragten Lage in Stadtfeld Ost eignet sich die Wohnung besonders für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Gerhart-Hauptmann-Straße im etablierten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld Ost. Das Wohnumfeld ist durch gepflegte Mehrfamilienhäuser, begrünte Straßenzüge und eine gewachsene Infrastruktur geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Magdeburger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Über den Magdeburger Ring besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die nahe gelegenen Goetheanlagen entlang der Schrote bieten wohnungsnahe Grün- und

Erholungsflächen. Die Verbindung aus Innenstadtnähe, Infrastruktur und hoher Wohnraumnachfrage bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ausstattung Beschreibung

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- ca. 66,7 m^2 Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Bad mit Wanne und Fenster
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung
- Kellerabteil
- gepflegter Gesamtzustand
- Baujahr 1935
- umfassende Sanierung des Gebäudes im Jahr 2006
- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten
- bestehendes Mietverhältnis
- aktuelle Ist-Miete: 420,00 € monatlich / 5.040,00 € jährlich
- Hausgeld: 225,00 € monatlich / 2.700,00 € jährlich
- davon umlagefähige Betriebskosten: 126,00 € monatlich / 1.512,00 € jährlich
- Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft: 6.150,00 €
- Anteil der Einheit an der Erhaltungsrücklage: 640,22 €

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.
Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen sind mittels KI virtuell möbliert, um die Räume anschaulicher darzustellen.
Für den Käufer provisionsfrei

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Impressionen



Wohnzimmer – virtuell möbliert



Badezimmer

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Schlafzimmer – virtuell möbliert



Ess- und Arbeitsbereich

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Wohnbereich mit Blick auf den Balkon – virtuell möbliert



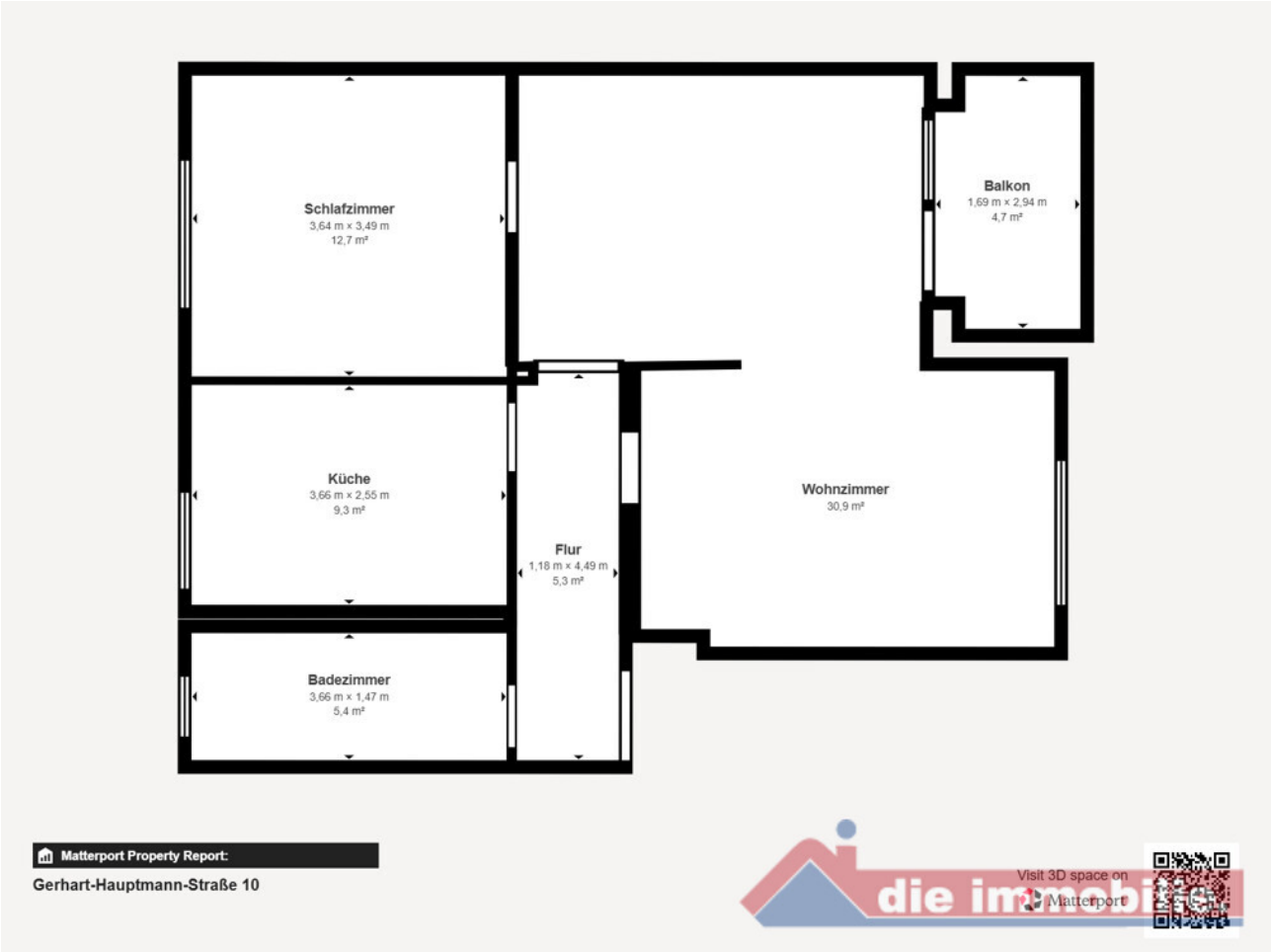
Einbauküche



Hausansicht

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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.