Kapitalanlage mit Qualität – fünf Wohnungen im Kurort Bad Salzelmen

Objekt: 932 • Wüstenhoffstraße 12-14 • 39218 Schönebeck (Elbe)
590.000,00 €



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	932
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wüstenhoffstraße
Hausnummer	12-14
PLZ	39218
Ort	Schönebeck (Elbe)
Wohnfläche	ca. 363 m^2
Anzahl Zimmer	14
Grundstücksgröße	ca. 5.297 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 363 m^2
Anzahl Wohneinheiten	5
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	8 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	590.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Mieteinnahmen pro Monat	2.469,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	2.469,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	2.469,00 €

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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus im Schönebecker Stadtteil Bad Salzelmen richtet sich an Kapitalanleger, die eine solide Bestandsimmobilie ohne Instandhaltungsstau suchen. Fünf hochwertige Wohneinheiten, eine vermietbare Fläche von ca. 363 m^2 und das außergewöhnlich großzügige Grundstück von ca. 5.297 m^2 bilden die Grundlage für ein langfristig ausgerichtetes Investment.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und kontinuierlich gepflegten Zustand. Wesentliche Investitionen wurden bereits vorgenommen: Die Gas-Zentralheizung wurde 2023 erneuert, die Fassade 2025 frisch gestrichen. Das Objekt ermöglicht damit eine planbare Bewirtschaftung ohne unmittelbar anstehende Modernisierungsmaßnahmen.

Zum Haus gehören zwei Balkone, eine großzügige Dachterrasse, acht Außenstellplätze sowie eine Garage. Die Vollunterkellerung ergänzt das Platzangebot um praktische Abstell- und Nutzflächen. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück, das den Bewohnern eine hohe Wohnqualität und viel Freiraum bietet.

Die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen derzeit 2.469 €, entsprechend 29.628 € jährlich. Die bestehenden Mieten sind steigerungsfähig und bieten dem Erwerber die Möglichkeit, die Ertragssituation im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen schrittweise weiterzuentwickeln. Die überschaubare Anzahl von fünf Wohneinheiten verbindet eine solide Einnahmebasis mit einem gut handhabbaren Verwaltungsaufwand.

Die gepflegte Gebäudesubstanz, das vorhandene Mietsteigerungspotenzial und die Lage im traditionsreichen Kurort Bad Salzelmen machen dieses Mehrfamilienhaus zu einer überzeugenden Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Wüstenhoffstraße im Schönebecker Stadtteil Bad Salzelmen. Der traditionsreiche und staatlich anerkannte Kurort steht für ein gewachsenes Wohnumfeld, einen hohen Freizeitwert und eine gute Infrastruktur. Diese Standortqualitäten schaffen verlässliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten und weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Der Kurpark, der Solepark und die weiteren Erholungsangebote Bad Salzelmens erhöhen die Wohnqualität zusätzlich. Auch die Elbe und die

umliegenden Landschaftsräume bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Über den Bahnhof Schönebeck-Bad Salzelmen bestehen regelmäßige Bahn- und S-Bahn-Verbindungen nach Magdeburg und in die Region. Mit dem Auto ist der Standort über die B 246a und die nahe gelegene A 14 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt rund 15 Kilometer entfernt und macht Bad Salzelmen auch für Berufspendler attraktiv.

Die Verbindung aus Kurortcharakter, guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zu Magdeburg unterstützt die langfristige Attraktivität des Standortes für Mieter und Kapitalanleger.

Ausstattung Beschreibung

- Fünf hochwertige Wohneinheiten
- Ca. 363 m^2 vermietbare Wohnfläche
- alle Bäder mit Dusche, Wanne und Fenster
- Großzügiges Grundstück mit ca. 5.297 m^2
- Zwei Balkone
- Großzügige Dachterrasse
- acht Außenstellplätze
- eine Garage
- Vollunterkellertes Gebäude
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023
- Fassadenanstrich aus dem Jahr 2025
- Gepflegter Gesamtzustand ohne Instandhaltungsstau
- Attraktive Außenflächen mit hohem Wohnwert für die Mieter

Sonstige Angaben

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Die bestehenden Mietverhältnisse sowie weiterführende Objektunterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten nach entsprechender Legitimation gern zur Verfügung.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von

3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Zur besseren Veranschaulichung wurden einzelne Bilder digital beziehungsweise KI-gestützt optimiert und teilweise virtuell möbliert. Die Darstellungen dienen der Visualisierung; Ausstattungsdetails können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Maßgeblich sind die Gegebenheiten bei der Besichtigung.

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



Luftaufnahme des Hauses und des weitläufigen Grundstücks



Großzügiges Grundstück aus der Vogelperspektive

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



Vogelperspektive auf das Mehrfamilienhaus



Gepflegte Straßenansicht des Mehrfamilienhauses

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



Rückansicht mit Balkonen und Gartenzugang



Balkone als attraktiver Mehrwert für die Bewohner



Wohnbereich mit offener Küche – Einrichtungsbeispiel



Helles Tageslichtbad der Dachgeschosswohnung



Großzügige Dachterrasse mit Blick ins Grüne



Wohnbereich der Dachgeschosswohnung – Einrichtungsbeispiel

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 der Dachgeschosswohnung – Einrichtungsbeispiel



Gepflasterte Zufahrt zu den Garagen



Weitläufiger hinterer Grundstücksbereich



Großzügige Gartenfläche mit gewachsenem Baumbestand

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.