Altbauflair für Kapitalanleger oder Eigennutzer: 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss

Objekt: 946 • Maxim-Gorki-Straße 47 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
149.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	946
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=GUG56HzQHpS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Maxim-Gorki-Straße
Hausnummer	47
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 90 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	149.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Hausgeld	349,08 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 90 m^2. Die Einheit eignet sich insbesondere als Kapitalanlage und überzeugt durch ihre großzügige sowie funktionale Raumaufteilung.
Vom zentralen Flur aus sind alle Zimmer separat erreichbar. Neben vier vielseitig nutzbaren Wohnräumen verfügt die Wohnung über eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet den Bewohnern eine angenehme Möglichkeit zum Aufenthalt im Freien.
Die Wohnung ist derzeit vermietet und ermöglicht dem neuen Eigentümer somit den direkten Einstieg in ein bestehendes Mietverhältnis. Der bestehende Mietvertrag ist zum 30.11.2026 gekündigt. Ab da wird die Wohnung lehrstehen und ist somit auch ein interessantes Angebot für Eigennutzer.

aktuelle Ist-Miete: 524,80 € monatlich/ 6.297,60 € p.a.
Hausgeld: 349,08 € monatlich / 4.188,96 € p.a.
davon umlagefähige Betriebskosten: 268,70€ monatlich / 3.224,40 € p.a.
Erhaltungsrücklage: 33,28€ / Monat

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Maxim-Gorki-Straße 47 im beliebten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld Ost. Die innenstadtnahe Wohnlage zeichnet sich durch eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag aus.
Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Die Große Diesdorfer Straße mit ihren zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsangeboten ist ebenfalls schnell erreichbar.
Eine nahegelegene Haltestelle sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Magdeburger Hauptbahnhof liegt rund 840 Meter entfernt, die Innenstadt etwa 1,6 Kilometer Luftlinie. Auch mit dem Fahrrad oder dem Pkw sind das Stadtzentrum und weitere Stadtteile zügig erreichbar.
Damit verbindet die Lage ein urbanes Wohnumfeld mit einer guten Nahversorgung und eignet sich gleichermaßen für Berufstätige, Familien und Studierende. Die hohe Beliebtheit von Stadtfeld Ost unterstützt zudem die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnung.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 90 m^2 Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Dachgeschoss
- Separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Balkon
- Zentraler Flur
- Alle Zimmer separat vom Flur erreichbar
- Heller und großzügiger Grundriss
- Wohnung ist derzeit vermietet
- Geeignet als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung
- Beliebte Wohnlage in Stadtfeld Ost

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen. Der Käufer zahlt bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises. Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen sind mittels KI virtuell möbliert, um die Räume anschaulicher darzustellen.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Impressionen



Flur_1



Flur mit Ki möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Kinderzimmer1



Kinderzimmer1 mit KI möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer mit KI möbliert



Küche_1



Küche_2



Küche mit KI möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Balkon



Balkon mit KI möbliert



Bad_1



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit KI möbliert

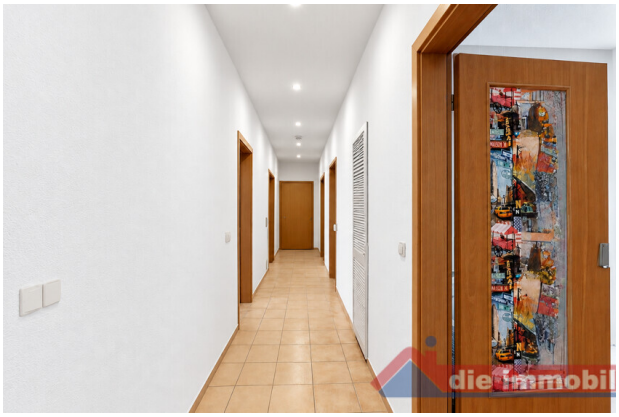


Kinderzimmer2

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Kinderzmmer2 mit KI öbliert



Flur_2



3D-Ansicht

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 01520/ 520 91 48 • Fax:
k.pilkenroth@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Katrin Pilkenroth
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Mobil: 01520/ 520 91 48

E-Mail: k.pilkenroth@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.