

*** Kapitalanlage in Stadtfeld Ost: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m² ***

Objekt: 953 • Spielhagenstraße 9 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
95.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	953
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Spielhagenstraße
Hausnummer	9
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Anzahl Zimmer	3
Vermietbare Fläche	ca. 74 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
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	95.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	377,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	445,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	445,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	555,00 €

Beschreibung

Die Wohnung WE 07 befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer. Alle Zimmer sind bequem vom Flur aus erreichbar. Ein separates Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Da die Wohnung aktuell vermietet ist, eignet sie sich insbesondere für Kapitalanleger. Die Eckdaten im Überblick:

Ist-Miete: 5.340 € p. a.

Soll-Miete: 6.660 € p. a.

Hausgeld: 377 € monatlich, davon 38 € Erhaltungsrücklage

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

- Lage in der Spielhagenstraße 9 in Stadtfeld Ost
- WE 07 im 3. OG gelegen mit ca. 74 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- derzeit vermietet
- Zu der Wohnung gehört 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

Sonstige Angaben

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

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Impressionen



Bad mit KI möbliert



Küche mit KI möbliert



Schlafzimmer mit KI möbliert

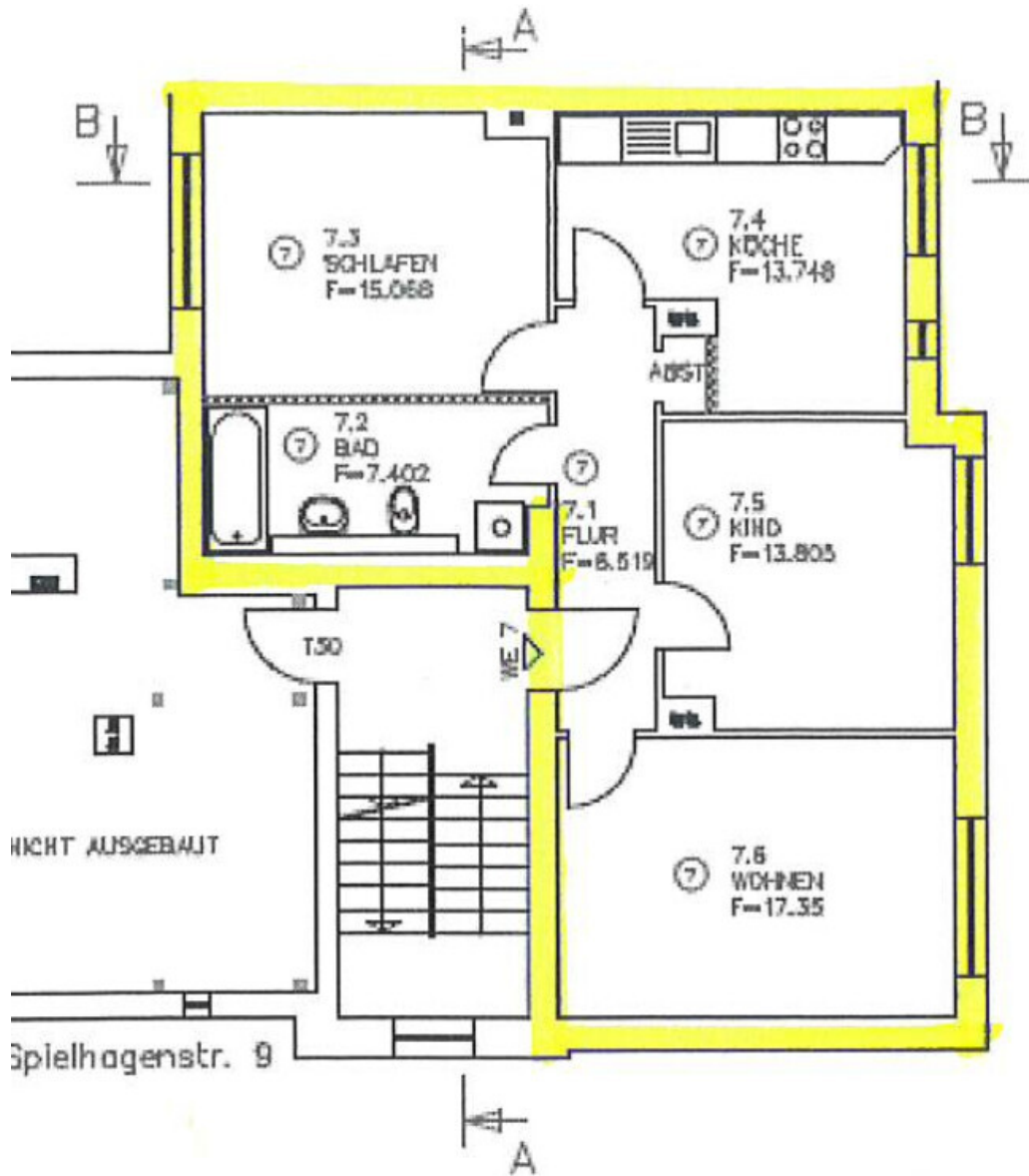


Flur mit KI möbliert



Hausansicht

Grundriss



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.