*** Magdeburg-Sudenburg: 2 vermietete Eigentumswohnungen im Paket – ideal für attraktive Kapitalanlage ***

Objekt: 954 • Wolfenbütteler Straße 8 • 39112 Magdeburg / Sudenburg
156.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	954
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wolfenbütteler Straße
Hausnummer	8
PLZ	39112
Ort	Magdeburg / Sudenburg
Wohnfläche	ca. 123 m^2
Anzahl Zimmer	6
Vermietbare Fläche	ca. 123 m^2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1895
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	114,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	156.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	524,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	711,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	711,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	925,12 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Beschreibung

Wir bieten Ihnen ein Wohnungspaket aus zwei Eigentumswohnungen in der Wolfenbütteler Straße 8 im Magdeburger Stadtteil Sudenburg an. Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und eine nachhaltige Vermietbarkeit. Zwei der Wohnungen sind aktuell vermietet. Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die Wert auf stabile Erträge und langfristige Perspektiven legen.

Die Wohnung WE 02 befindet sich im Seitenhaus im Erdgeschoss rechts und verfügt über eine Wohnfläche von rund 78,53 m^2, verteilt auf vier Zimmer. Sie ist derzeit vermietet.
IST-Miete: 443,00€/ Monat, SOLL-Miete: 510,00€/ Monat
Hausgeld: 375,00€/ Monat, davon umlagefähig 316,00€

Die Wohnung WE 04 liegt ebenfalls im Seitenhaus im Erdgeschoss rechts. Mit einer Wohnfläche von ca. 44,82 m^2 bietet sie zwei Zimmer und ist ebenfalls vermietet.
IST-Miete: 268,00€/ Monat, SOLL-Miete: 313,00€/ Monat
Hausgeld:149,00€/ Monat, davon umlagefähig 97,00€

Lage

Die Wohnungen liegen in der Wolfenbütteler Straße 8 im beliebten Magdeburger Stadtteil Sudenburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleinen Geschäften und einer gewachsenen Nachbarschaft. Sudenburg bietet eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und ruhigen Wohnbereichen.
In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte sowie Schulen und Kindertagesstätten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch gastronomische Angebote und kleinere Dienstleister tragen zur guten Nahversorgung bei.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Magdeburger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Über die Halberstädter Straße ist zudem der Anschluss an den Individualverkehr bestens gegeben.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Ausstattung Beschreibung

- Wohnungspaket mit insgesamt zwei Einheiten
- 4-Zimmer-Wohnung
- 2-Zimmer-Wohnung
- beide Wohnungen sind aktuell vermietet
- Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum

Sonstige Angaben

IST-Miete aller 2 Wohnungen: 8.532,00 €/p.a.
SOLL-Miete aller 2 Wohnungen: 11.101,50 €/p.a.

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Der Käufer zahlt an den Makler eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Impressionen



Wohnzimmer_WE 4

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



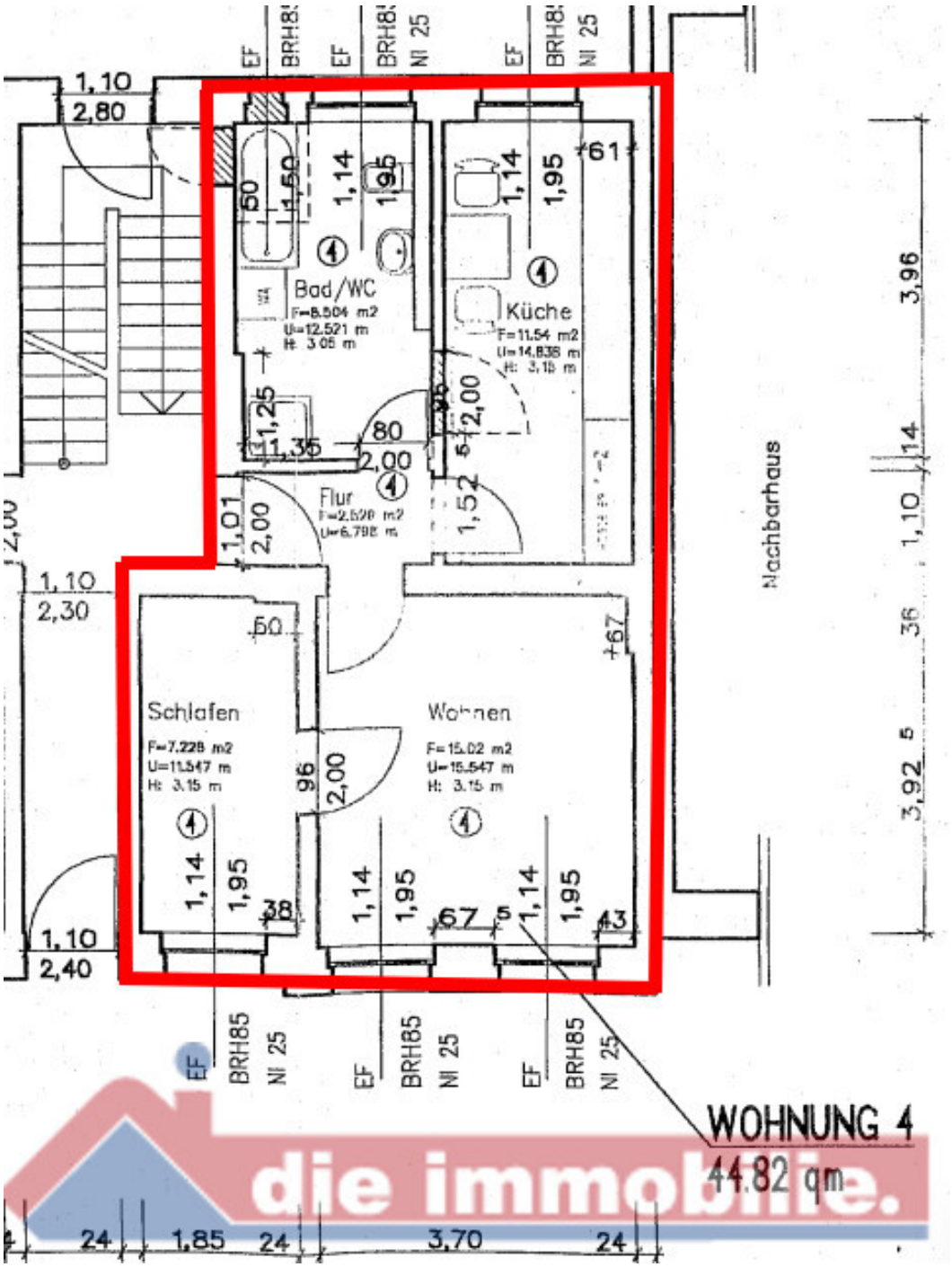
Bad_WE 4



Schlafzimmer_WE 4

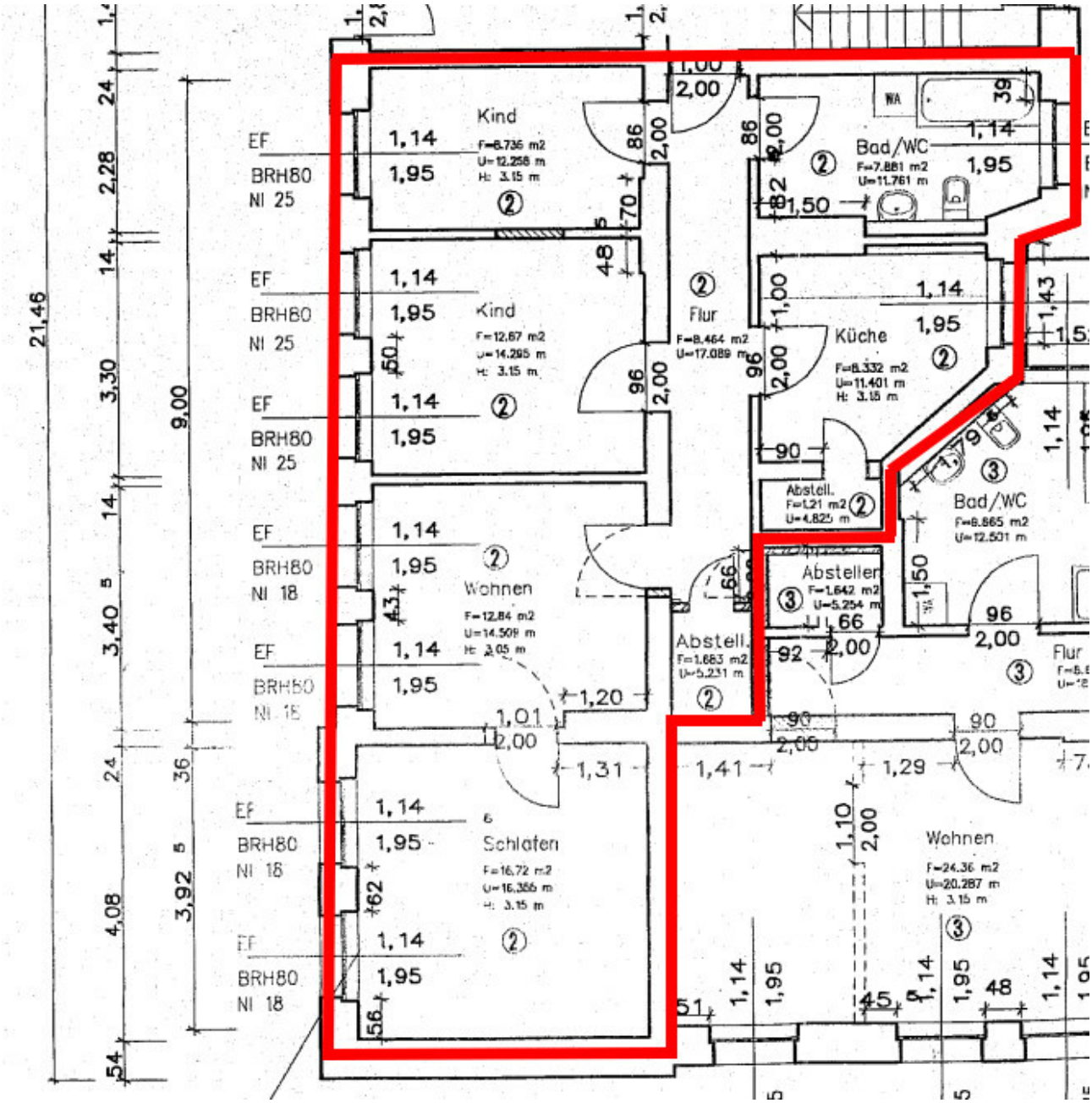
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Grundriss



Grundriss_WE 04

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Grundriss_WE 02

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

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.