Kapitalanlage in Stadtfeld Ost | Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Stellplatz

Objekt: 985 • Wilhelm-Kobelt-Straße 15 • 39108 Magdeburg / Stadtfeld Ost
199.000,00 €



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	985
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=RSimXZnzCf7
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wilhelm-Kobelt-Straße
Hausnummer	15
PLZ	39108
Ort	Magdeburg / Stadtfeld Ost
Wohnfläche	ca. 100 m^2
Anzahl Zimmer	4
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	102 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	21.09.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	321,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	640,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	640,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	640,00 €

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

In einer der gefragten Wohnlagen Magdeburgs bietet sich Kapitalanlegern die Gelegenheit, eine großzügige, bereits vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Stadtfeld Ost zu erwerben. Die Immobilie verbindet eine etablierte Lage mit laufenden Mieteinnahmen und einer interessanten langfristigen Entwicklungsperspektive.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines um 1900 errichteten und 1994 kernsanierten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Ein Personenaufzug, der über einige Treppenstufen erreichbar ist, ergänzt die Ausstattung des Gebäudes.

Auf ca. 100 m^2 Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die großzügige Raumaufteilung spricht insbesondere Familien und Haushalte mit erhöhtem Platzbedarf an. Ein Balkon mit Blick in den Innenhof, ein eigener Pkw-Stellplatz sowie ein separater Kellerraum ergänzen das Angebot.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Verbrauchskosten rechnet der Mieter direkt mit dem Energieversorger ab.

Die Wohnung ist seit November 2018 unbefristet vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 640 €. Die bestehende Vermietung sichert laufende Einnahmen ab Erwerb. Gleichzeitig eröffnet die aktuelle Miethöhe Perspektiven für eine zukünftige Mietentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Die gefragte Wohnlage in Stadtfeld Ost, die gewachsene Infrastruktur und die familiengerechte Wohnungsgröße bilden gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Eine interessante Kapitalanlage für Investoren, die auf einen etablierten Standort, laufende Mieteinnahmen und langfristiges Entwicklungspotenzial setzen.

Lage

Magdeburg-Stadtfeld Ost – gefragte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Wilhelm-Kobelt-Straße 15, im beliebten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld Ost. Das gewachsene Wohnquartier zählt zu den etablierten Wohnlagen der Landeshauptstadt und zeichnet sich durch seine charakteristische Altbaubebauung, eine lebendige Nachbarschaft und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

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

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Schellheimerplatz, der mit seinen Grünflächen und Spielmöglichkeiten direkt gegenüber der Immobilie liegt. Die Kombination aus urbanem Wohnen und familienfreundlichem Umfeld macht den Standort für unterschiedliche Mietergruppen interessant.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sorgen für kurze Wege im Alltag. Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung ergänzen die familiengerechte Infrastruktur.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Straßenbahnhaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine gute Verbindung in die Magdeburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu weiteren Stadtteilen. Die Nähe zum Stadtzentrum und die Anbindung an das überregionale Straßennetz bieten zusätzliche Mobilität.

Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte prägen das lebendige Stadtteilbild. Nahgelegene Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten schaffen einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.

Aus Kapitalanlegersicht bietet Stadtfeld Ost gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit. Die gewachsene Infrastruktur, die zentrale Lage und die Attraktivität des Wohnumfeldes sprechen sowohl Familien als auch berufstätige Paare und Haushalte mit erhöhtem Platzbedarf an.

Damit verbindet der Standort eine hohe Wohnqualität mit einer interessanten Perspektive für eine nachhaltige Miet- und Wertentwicklung.

Ausstattung Beschreibung

Wohnung & Gebäude
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten
- Baujahr ca. 1900, umfassende Kernsanierung 1994
- Vermietete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Ca. 100 m^2 Wohnfläche
- Großzügige, familienfreundliche Raumaufteilung
- Separater Küchenbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

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

- Balkon mit Blick in den Innenhof
- Personenaufzug (über Treppenstufen erreichbar)
- Gasetagenheizung mit direkter Verbrauchsabrechnung durch den Mieter
- Separater Kellerraum
- Pkw-Stellplatz Nr. 20 im Innenhof (Sondernutzungsrecht)

Vermietung & Wirtschaftlichkeit
- Unbefristetes Mietverhältnis seit November 2018
- Monatliche Nettokaltmiete: 640,00 €
- Jahresnettokaltmiete: 7.680,00 €
- Monatliches Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2026: 321,00 €
- Davon nicht umlagefähige Kosten: ca. 47,05 € monatlich
- Monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage: ca. 76,67 €
- Miteigentumsanteil: 46/1.000

Energie & weitere Angaben
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 102 kWh/(m^2·a)
- Energieeffizienzklasse D
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Energieausweis gültig bis 21.09.2028

Sonstige Angaben

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Einzelne Innenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital möbliert bzw. gestalterisch aufbereitet. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsvarianten. Die abgebildeten Möbel und Dekorationselemente sind nicht Bestandteil des Kaufangebots. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Da die Wohnung vermietet ist, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine mit den Mietern abgestimmt werden müssen.

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



Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in Stadtfeld Ost



Großzügiger Wohnbereich mit ca. 23,6 m^2

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



Zentraler Flur mit Zugang zu den Wohnräumen



Vielseitig nutzbares Zimmer mit ca. 15,5 m^2

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



Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 19,1 m²



Separate Küche mit Zugang zum Balkon



Balkon mit Ausblick über die Dächer von Stadtfeld Ost



clever unterteiltes Badezimmer mit Wanne und Dusche



Duschbereich mit Platz für Waschmaschine und Trockner

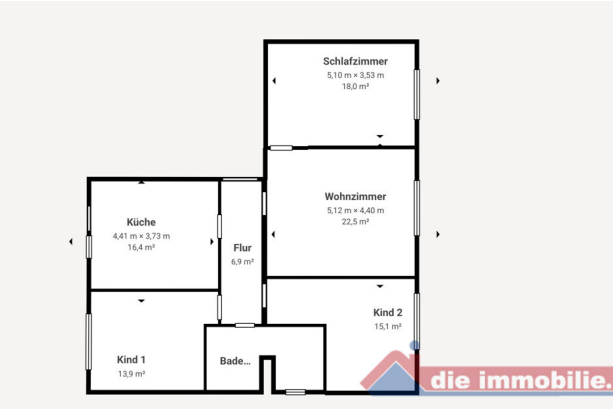


viel Platz für Spiel-Ideen im Kinderzimmer

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



Gepflegter Innenhof mit zugeordnetem Pkw-Stellplatz



eine schnelle Übersicht- der 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.