*** Attraktives Investment in Stadtfeld West: 4 vermietete Eigentumswohnungen im Paket mit Aufzug und Loggien***

Objekt: 990 • Liebknechtstraße 66-68 • 39110 Magdeburg / Stadtfeld West
315.000,00 €



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

Daten im Überblick

ImmoNr	990
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Liebknechtstraße
Hausnummer	66-68
PLZ	39110
Ort	Magdeburg / Stadtfeld West
Wohnfläche	ca. 221 m^2
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Vermietbare Fläche	ca. 221 m^2
Anzahl Wohneinheiten	4
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Kaufpreis	315.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	849,66 €
Mieteinnahmen pro Monat	1.211,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	1.211,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	1.658,32 €

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

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus vier vermieteten Eigentumswohnungen in einem im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhaus. Die Wohnungen befinden sich in Magdeburg-Stadtfeld West und werden im Paket veräußert.
Alle vier Einheiten sind derzeit vermietet und verfügen jeweils über 2 Zimmer sowie einen Balkon und liegen im 2. Obergeschoss des Hauses. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 50 m^2 und ca. 58 m^2. Insgesamt umfasst das Paket eine Wohnfläche von ca. 221 m^2. Die aktuelle jährliche Ist-Miete beträgt insgesamt ca. 14.532 €.

WE 01:
- ca. 50 m^2 Wohnfläche
- 2 Zimmer mit Balkon
- Ist-Miete: ca. 3.000 € p. a.
- Hausgeld 2024: ca. 193 € monatlich
- davon umlagefähig: ca. 125,54 € monatlich
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 24 € monatlich

WE 10:
- ca. 57 m^2 Wohnfläche
- 2 Zimmer mit Balkon
- Ist-Miete: ca. 4.440 € p. a.
- Hausgeld 2024: ca. 206 € monatlich
- davon umlagefähig: ca. 197,90 € monatlich
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 24 € monatlich

WE 11:
- ca. 58 m^2 Wohnfläche
- 2 Zimmer mit Balkon
- Ist-Miete: ca. 3.660 € p. a.
- Hausgeld 2024: ca. 186 € monatlich
- davon umlagefähig: ca. 120,73 € monatlich
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 24 € monatlich

WE 13:
- ca. 57 m^2 Wohnfläche
- 2 Zimmer mit Balkon
- Ist-Miete: ca. 3.432 € p. a.

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

- Hausgeld 2024: ca. 264,66 € monatlich
- davon umlagefähig: ca. 204,38 € monatlich
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 24 € monatlich

Durch die bestehende Vollvermietung eignet sich das Wohnungspaket besonders für Kapitalanleger, die eine vermietete Immobilie mit laufenden Einnahmen in einer nachgefragten Wohnlage erwerben möchten. Die kompakten Wohnungsgrößen, die vorhandenen Balkone und die Lage in Stadtfeld West schaffen solide Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in der Liebknechtstraße 66/68 im beliebten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld West. Der Stadtteil liegt westlich der Innenstadt und zählt zu den gewachsenen und gut nachgefragten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung verbindet eine angenehme, urbane Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und eignet sich damit ideal für alle, die stadtnah und dennoch in einem ruhigen Wohnumfeld leben möchten.
In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Bäckereien, Drogerien sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Freizeitmöglichkeiten sind im Stadtteil vorhanden. Die Große Diesdorfer Straße als wichtige Versorgungsachse ist schnell erreichbar.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Über nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestellen gelangt man bequem in die Magdeburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist die Lage vorteilhaft, da wichtige Ausfallstraßen sowie die Anbindungen in Richtung A2 und A14 gut erreichbar sind.
Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus guter Nahversorgung, angenehmem Wohnumfeld und sehr guter Erreichbarkeit innerhalb Magdeburgs.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnungspaket bestehend aus 4 Eigentumswohnungen
- Baujahr des Hauses: 1997
- Stadtfeld West
- PKW-Außenstellplätze
- Alle Wohnungen sind aktuell vermietet
- Alle Einheiten verfügen über 2 Zimmer und einen Balkon/Loggia
- Wohnflächen der einzelnen Wohnungen: ca. 49 m^2 bis 58 m^2
- Gesamtwohnfläche: ca. 221 m^2

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

- Jährliche Ist-Miete gesamt: ca. 14.532 € p. a.
- Monatliche Ist-Miete gesamt: ca. 1.211 €
- Monatliches Hausgeld gesamt: ca. 849,66 €
- Davon umlagefähige Kosten gesamt: ca. 648,55 € monatlich
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage gesamt: ca. 96,00 € monatlich
- Attraktiv für Kapitalanleger durch bestehende Vollvermietung und kompakte, gut vermietbare - Wohnungsgrößen

Sonstige Angaben

Jährliche SOLL-Miete gesamt: 19.899,90 €/ p. a.

Alle gemachten Angaben basieren auf Eigentümerinformation.

Die Möblierung ist teilweise mit KI dargestellt und dient nur der Veranschaulichung.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises fällig.

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

Impressionen



Küche_WE1



Wohnzimmer_WE1

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



Bad_WE1



Balkon_WE1

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



Bad_WE11



Balkon_WE11



Küche_WE11



Schlafzimmer_WE11



Wohnzimmer_WE11



Bad_WE13

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



Balkon_WE13



Küche_WE13



Schlafzimmer_WE13



Wohnzimmer_WE13



Außenansicht_1



Außenansicht_2

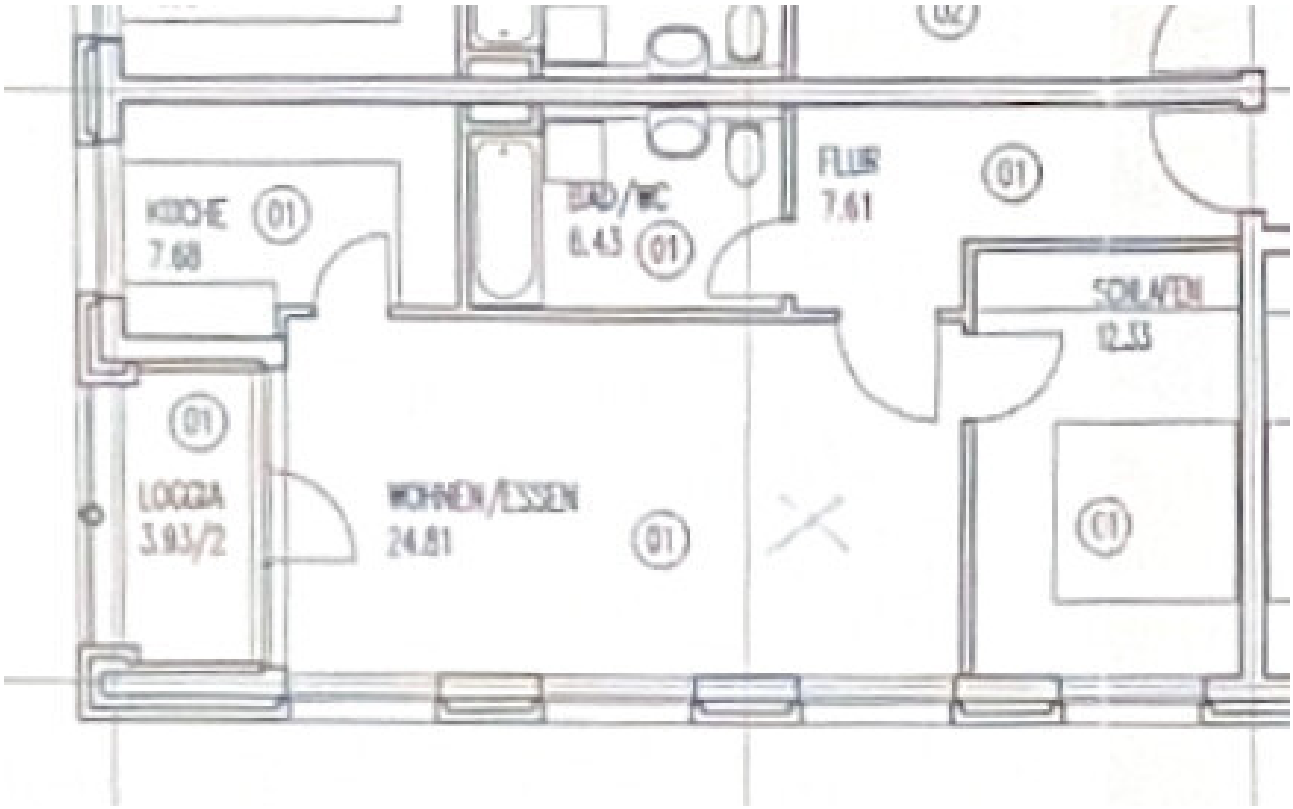
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Außenansicht_3

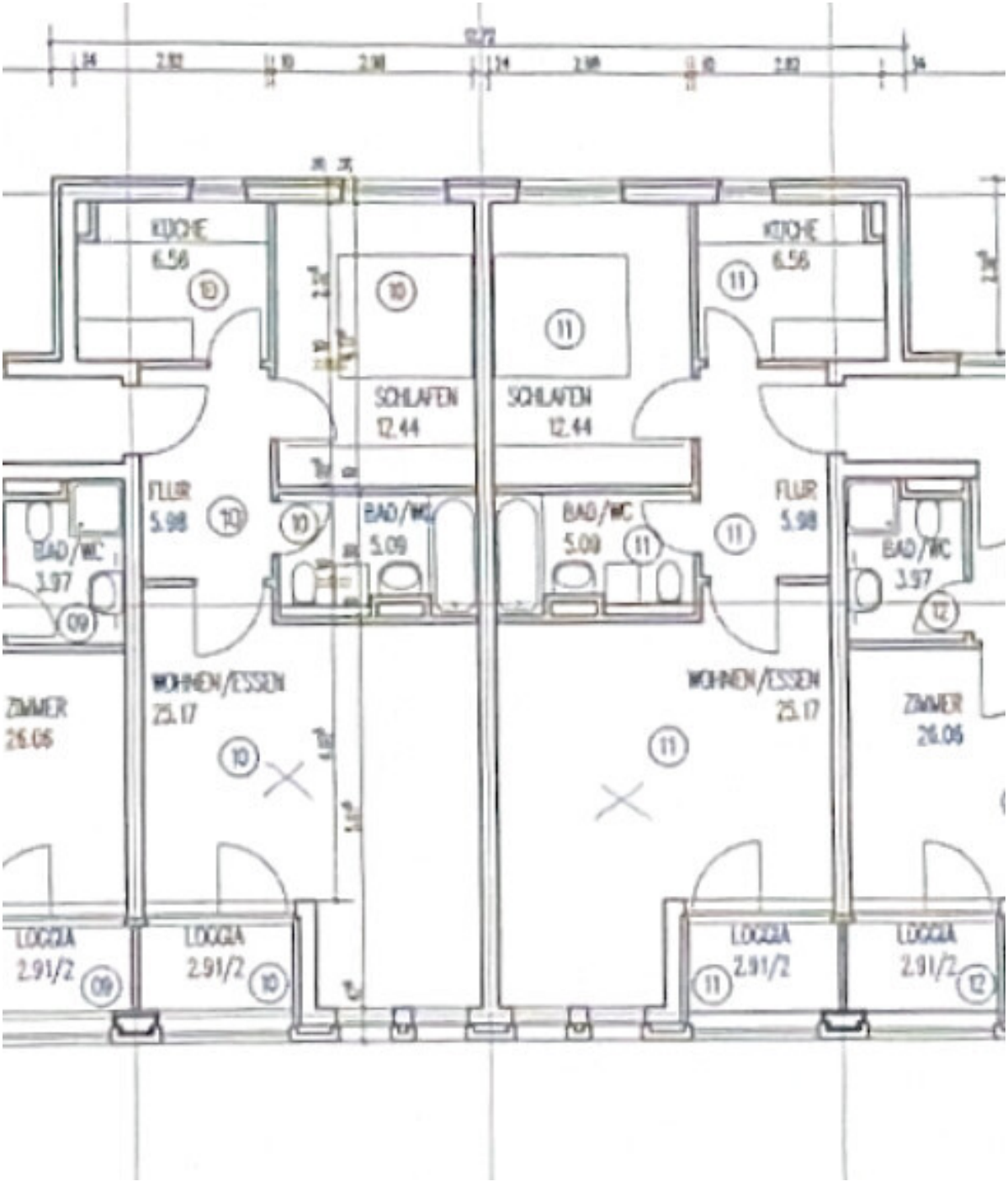
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Grundriss



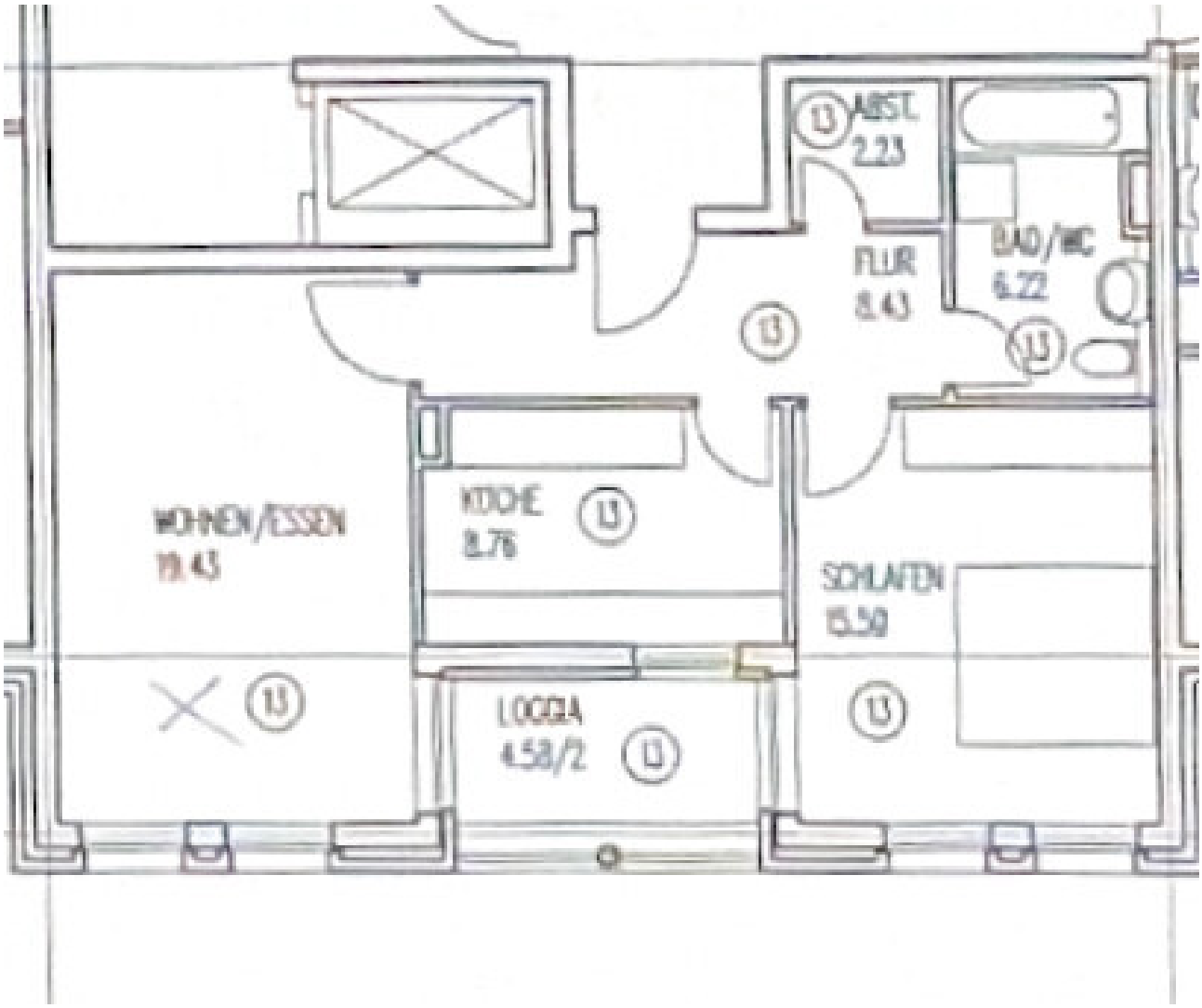
Grundriss WE01

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



Grundrisse WE10+WE11

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



Grundriss WE13

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.