Repräsentatives Denkmalobjekt mit Aufzug –voll vermietetes Wohninvestment in Magdeburg-Stadtfeld Ost

Objekt: 1001 • Kleine Lindenallee 6 • 39108 Magdeburg
2.250.000,00 €



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	1001
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohnanlage
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kleine Lindenallee
Hausnummer	6
PLZ	39108
Ort	Magdeburg
Wohnfläche	ca. 1.400 m^2
Nutzfläche	ca. 1.665 m^2
Anzahl Zimmer	41
Grundstücksgröße	ca. 753 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 1.400 m^2
Anzahl Wohneinheiten	15
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Baujahr	1910
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	2.250.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Mieteinnahmen pro Monat	10.083,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	10.083,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	11.250,00 €

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

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein repräsentatives, voll vermietetes Denkmal-Mehrfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Magdeburg. Das um ca. 1910 errichtete Gebäude steht auf einem ca. 753 m^2 großen Grundstück und umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.400 m^2. Die Immobilie vereint den Charme eines klassischen Altbaus mit einer nachhaltig vermietbaren Wohnungsstruktur und bietet damit eine solide Grundlage für ein langfristig attraktives Investment.

Für Kapitalanleger besonders überzeugend ist das Zusammenspiel aus laufendem Ertrag, historischer Substanz und klarer Entwicklungsperspektive. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 121.000 €. Nach entsprechenden Anpassungen an das ortsübliche Niveau lässt sich die Miete auf ca. 134.400€ p.a anpassen - das entspricht 8€/m^2.

Ein wesentlicher strategischer Vorteil liegt in der bereits erfolgten Aufteilung in 15 einzelne Wohneinheiten. Dies ermöglicht neben der Bestandshaltung perspektivisch einen Einzelverkauf der Wohnungen und eröffnet zusätzliche Wertschöpfungspotenziale.

Im Zuge umfassender Sanierungsmaßnahmen wurde das Objekt technisch und funktional weiterentwickelt. Der Personenaufzug, die Balkone sowie der ausgebaute Dachgeschossbereich stärken die nachhaltige Vermietbarkeit.

Insgesamt handelt es sich um ein charakterstarkes Wohninvestment mit stabiler Ertragssituation, kurzfristigem Mietsteigerungspotenzial und attraktiver Exit-Perspektive.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in herausragender Wohnlage von Magdeburg, im begehrten Stadtteil Stadtfeld Ost – einem der gefragtesten und wertstabilsten Wohnquartiere der Landeshauptstadt. Der Standort überzeugt durch seine gewachsene urbane Struktur, sein repräsentatives Umfeld und eine nachhaltig hohe Wohnraumnachfrage. Für Kapitalanleger bietet diese Lage ein exzellentes Fundament für eine langfristig stabile Vermietbarkeit und eine positive Wertentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, Schulen, Kindertagesstätten sowie eine sehr gute medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und weiteren Gesundheitseinrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite. Damit verbindet der Standort urbanes Wohnen mit hoher

Alltagstauglichkeit und spricht eine breite Mieterschaft an.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen attraktiv. Der Magdeburger Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährleistet eine hervorragende regionale wie überregionale Anbindung. Darüber hinaus ist das Objekt sehr gut an den ÖPNV angebunden, sodass die Innenstadt sowie weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen steigert die Standortqualität zusätzlich.

Ein weiterer Pluspunkt ist das hohe Maß an Freizeit- und Erholungsqualität. Parks, Grünflächen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld machen den Standort besonders lebenswert und erhöhen seine Attraktivität für Mieter nachhaltig. Insgesamt präsentiert sich die Lage als ideale Kombination aus urbaner Zentralität, gewachsenem Wohnumfeld und hervorragender Nahversorgung – ein Standortprofil, das aus Investorensicht in besonderem Maße überzeugt.

Ausstattung Beschreibung

- Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit charaktervoller Altbausubstanz
- 15 attraktive Wohneinheiten, 10 davon mit Balkon
- Umfassend saniert und modernisiert 2005/2006
- Personenaufzug vorhanden
- ausgebautes Dachgeschoss
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden je nach Einheit
- gut geschnittene, marktgängige Wohnungsgrundrisse
- Jahresnettokaltmiete: 121.000€ = 7,20€/m^2
- Jahresnettokaltmiete SOLL (nach entsprechenden Anpassungen): 134.400€ = 8,00€/m^2
- Wohnungsmix und Aufteilung:

1 x 4-Raumwohnung, 9 x 3-Raumwohnungen, 5 x 2-Raumwohnungen.

Aufteilung der Wohnungen:
EGL: 4 Zimmerwohnung, ca. 108m^2
EGM: 2 Zimmerwohnung ca. 61m^2
EGR: 3 Zimmerwohnung ca. 96m^2

1OGR: 3 Zimmerwohnung ca. 86m^2
1OGM: 2 Zimmerwohnung ca. 84m^2
1OGL: 3 Zimmerwohnung ca. 112m^2

2OGR: 3 Zimmerwohnung ca. 90m^2

2OGM: 2 Zimmerwohnung ca. 85m^2
2OGL: 3 Zimmerwohnung ca. 115m^2

3OGR: 3 Zimmerwohnung ca. 90m^2
3OGM: 2 Zimmerwohnung ca. 85m^2
3OGL: 3 Zimmerwohnung ca. 115m^2

DGR: 3 Zimmerwohnung ca. 88m^2
DGM: 2 Zimmerwohnung ca. 76m^2
DGL: 3 Zimmerwohnung ca. 111m^2

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen
Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57% des beurkundeten Kaufpreises fällig.

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.