

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Magdeburg

**Saniertes Mehrfamilienhaus mit Mietsteigerungspotenzial  
in sehr guter Lage!**



Objekt-Nr. OM-426389

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Haferkamp

39124 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	606,00 m²	Etage	4. OG
Etagen	3	Gesamtfläche	700,00 m²
Wohnfläche	700,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	48.360
Preis pro m²	1.257,00 €	Nettomiete Ist	48.360
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	18,19
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	11

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich 1913 errichtet und 1955 bis auf den Keller wieder aufgebaut. Das Gebäude wurde auf einem ca. 606 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 3,5-geschossiger Bauweise errichtet. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 700 m<sup>2</sup>, verteilt auf 11 Wohneinheiten. Acht Wohnungen sind mit einem neuen, zur Rückseite, angebauten Balkon ausgestattet. Zu dem Objekt gehört ein schön angelegter Garten, der von allen Mietern genutzt werden kann.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Sanierungszustand. In den Jahren 2021 bis 2025 haben umfassende Renovierungsarbeiten stattgefunden. So wurden die Wohnungen teilweise modernisiert (neue Böden, neue Heizkörper, Badsanierungen), die Klingelanlage erneuert und das Treppenhaus renoviert. Die Dämmung der obersten Geschossdecke wurde angepasst und die Elektro-Unterverteilung im Keller erneuert. Außerdem wurden zwei Dachgeschosswohnungen neu gestaltet und saniert. Alle Wohnungen verfügen über einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Beheizt wird die Immobilie über eine neue

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über neuwertige Durchlauferhitzer. Das Objekt verfügt zudem über isolierverglaste Kunststofffenster. Zu den Wohnungen gehört jeweils ein separater Kellerraum. Außerdem steht den Mietern ein Waschraum zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 35 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup> und stellen eine gute Vermietbarkeit dar. Derzeit steht eine Wohnung leer, die sich in der Sanierung befindet und zum Zeitpunkt des Verkaufs wieder vermietet ist. Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich mit bereits erfolgter Mieterhöhung auf € 48.360,00.

Perspektivisch betrachtet bietet die Immobilie Potenzial zu weiterer Mietanpassung. Der durchschnittliche Mietpreis in Magdeburg liegt bei 7,21 €/m<sup>2</sup>. Potenzial zur Mietsteigerung ist bei diesem Objekt durchaus gegeben. Im Hinblick auf die fortlaufenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen präsentiert

sich die Immobilie in einem sehr guten und modernen Zustand.

## Ausstattung

- Wohneinheiten: 11
- Wohnfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 606 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1955 /1913
- Beheizungsart: Gaszentralheizung (aus 2021)
- Nettomieteinnahmen p.a: € 48.360,00 (IST), € 48.360,00 (SOLL)
- Mietsteigerungspotenzial
- Balkone: 8
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Unterverteilung Keller erneuert
- Dachgeschoss: gedämmt und baurechtlich genehmigt

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Irrtum, Auslassung und Zwischenverwertung sind uns vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Daten des Eigentümers.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Neue Neustadt, welcher bis heute von der napoleonischen Bebauung rund um Nicolai- und Moritzplatz zeugt. Hier finden Sie neben vielen kulturellen Erlebnissen wie u.a. den Moritzhof od. das Studiokino auch einen grünen Erholungsort nahe der Elbe, mit einer sehr guten Nahversorgung und einer Vielfalt an Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie einer guten Anbindung für den motorisierten Individualverkehr. Der Bahnhof "Neue Neustadt" befindet sich in unmittelbarer Nähe. Alle nötigen Infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und die ärztliche Versorgung sind hier vorhanden. Für die Freizeitgestaltung stehen unter anderem der Florapark und ein Freibad zur Verfügung. Das nähere Umfeld ist von Einfamilienhaus-bebauungen und mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist direkt gewährleistet. Über die Tangente gelangen Sie schnell zu den Autobahnverbindungen der A2 und der A14.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Straßenansicht



# Exposé - Galerie



Rückansicht



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht