



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

[www.immobilien-wohnraum.eu](http://www.immobilien-wohnraum.eu)

[peinert@immobilien-wohnraum.eu](mailto:peinert@immobilien-wohnraum.eu)

**EXPOSE -NR. KA027 ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT**

## **\* SANIERTES 8 FAMILIENHAUS \*** **MIT SCHICKEN MODERNEN WOHNUNGEN**



### **Eckdaten**

**Objektart:**

8 Familienhaus

**Objektlage:**

Magdeburg-Fermersleben

**Ortsangaben:**

Mahrenholtzstraße 14  
39122 Magdeburg

**Wohneinheiten: 8**

**Grundstücksfläche:**

ca. 540 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: 579 m<sup>2</sup>**

**Baujahr/Saniert:**

1910 / 2007

**Kaufpreis: 750.000 €**

**Courtage: 3,5 % inkl. der  
MwSt, zu zahlen vom Käufer**

### **Objektbeschreibung**

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde ca. 1910 auf einem rund 540 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet und liegt in ruhiger und zentraler Lage von Magdeburg, im Stadtteil Fermersleben. Die Gesamtwohnfläche der Immobilie beträgt genau 579 m<sup>2</sup> und teilt sich auf 8 Wohneinheiten auf. 2007 hat der hiesige Eigentümer das ganze Wohnhaus aufwendig kernsaniert und tolle moderne Wohnungen mit nachträglich angebauten Balkonen zum Innenhof geschaffen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Ausstattung

Neben Edelstahlwasserleitungen verfügen alle Wohnungen über Fußbodenheizung, nebst Eiche-Holztüren. Die Immobilie ist voll unterkellert und ordentliche berufstätige Mieterschaft runden hier das angenehme Wohnambiente ab. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen zudem noch über Außenjalousien. Der Garten, der zur Gemeinschaft dient, wird von den langjährig bewohnten Mietparteien gern in Anspruch genommen. Die Mieteinnahmen belaufen sich bei einer Vollvermietung auf 41.760 € jährlich, wobei im Moment die 2,5 Raum Wohnung im Dachgeschoss neue Mieter sucht.

### *Bilder der Tageslichtbäder*



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Wohneinheiten

Erdgeschoss rechts	Zimmer: 2,5	Wohnfläche: 62,70 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss links	Zimmer: 2	Wohnfläche: 72,76 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss rechts	Zimmer: 2	Wohnfläche: 66,12 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss links	Zimmer: 3	Wohnfläche: 85,18 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss rechts	Zimmer: 2	Wohnfläche: 66,12 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss links	Zimmer: 3	Wohnfläche: 85,18 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss rechts	Zimmer: 2,5	Wohnfläche: 67,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss links	Zimmer: 2,5	Wohnfläche: 73,94 m <sup>2</sup>

## Wohnräume

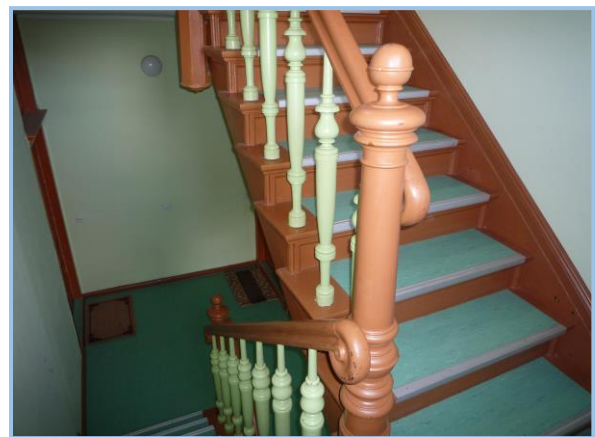


## Lage

Der Stadtteil Fermersleben als eine reine Wohnsiedlung bietet seinen Bewohnern überraschend viel Grün. Mit dem Salbker See und dem Sportkomplex am nördlichen Ende der Straße Alt Fermersleben wird ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot aufgezeigt.

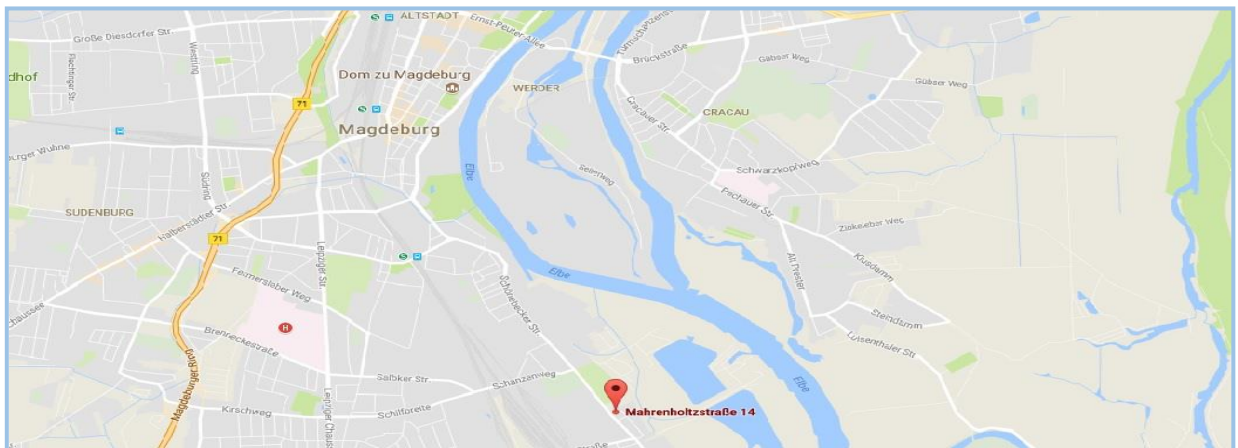
Das Stadtteilzentrum um den Otto-Lehmann-Platz ist Sammelpunkt kleinerer Geschäfte und Einkaufszentren. Die Spannweite der Wohnbebauung reicht vom alten Dorfkern um die Mansfelder Straße über die Siedlung Zinckestraße aus den 1930er Jahren bis zur 1998 entstandenen Wohnanlage Alt Fermersleben. Zwischen dem Elbufer und der Bebauungszone liegen die beiden Salbker Seen I und II.

### *Wohnhaus Ansichten und Ausblick*



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**Mahrenholzstraße 14 – diverse Innen- und Außenaufnahmen und Lage**



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.