



Wohntraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

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

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

**EXPOSE -NR. KA035 ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

# RENDITESTARKE KAPITALANLAGE AM WISSENSCHAFTSHAFEN



## Eckdaten

**Objektart:**

Mehrfamilienhaus

**Objektlage:**

Magdeburg-Neue Neustadt

**Ortsangaben:**

Rogätzer Straße  
39106 Magdeburg

**Wohneinheiten:** 16

**Grundstücksfläche:**

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

**Wohnfläche:** 1.460 m<sup>2</sup>

**Baujahr/Teilsaniert:**

1912/2010

**Kaufpreis:** 1.900.000 €

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

## Objektbeschreibung

Dieses lukrative und voll unterkellerte Mehrfamilienhaus wurde um 1912 auf einem rund 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und befindet sich in zentraler Lage, am Wittenberger Platz. Die Gesamtwohnfläche erstreckt sich auf 1.460 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Etagen und 40 Zimmern. Die Jahreskaltmieten belaufen sich p.a. auf rund 85.000 €, d. h. eine Vollvermietung ist gegeben. Angemerkt sei, daß die Mieter seit über 10 Jahren den selben Mietpreis zahlen, ohne das es eine Mieterhöhung gab. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis

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



beläuft sich derzeit auf 4,70 €. Sie sehen, wir haben hier Luft nach oben! Teilweise verfügen einige der Wohnungen über Echtholzparkettböden und andere über Marmorböden. Andere weisen einen unsanierten Zustand auf.

Die 16 Wohnungen gliedern sich in 5 – 3 Raum Wohnungen; 8 – 4 Raum Wohnungen und 3 – 2 Raum Wohnungen auf. Die Wohnflächen belaufen sich von 51,60 m<sup>2</sup> - 123,60 m<sup>2</sup>.



Für weitere ausführliche Informationen stehen wir Ihnen gern jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem offerierten Objekt und sind gern bereit, Ihr Angebot entgegen zu nehmen.

## Lage

Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zum Wissenschaftshafen, zur Elbe und zur Otto-von-Guericke-Universität aus. Im Umfeld befinden sich zudem verschiedene wissenschaftliche Institute. Entlang der Rogätzer Straße sowie im fußläufigen Umfeld, befinden sich mehrere Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Daneben gibt es verschiedene Kultureinrichtungen, wie z.B. das Kulturzentrum Festung Mark, die Lukas-klausen und studentische Einrichtungen, mit einem vielfältigen Angebot zur Freizeitgestaltung. An der ca. 350 m entfernten Elbpromenade verläuft der Elberadweg. Über den nahe liegenden Magdeburger Ring ist man zügig an die Autobahnen A2 und A14 angebunden. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar.



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