

**EXPOSE -NR. KA049**

**ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **VOLL VERMIETETES 6 FAMILIENHAUS IN ZENTRALER LAGE VON CRACAU**



**Objektart:**

Mehrfamilienhaus

**Objektlage:**

Magdeburg-Cracau

**Ortsangaben:**

Cracauer Straße  
39114 Magdeburg

**Wohneinheiten:** 6

**Baujahr:** ca. 1910

**Wohnfläche:** ca. 300 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:**  
ca. 446 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 470.000 €

**Courtage:** 5 % inkl.  
MwSt., zu zahlen vom  
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-  
wert:** 119,78 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### **Objektbeschreibung**

Sie sind auf der Suche nach einer sicheren und interessanten Kapitalanlage im Stadtteil Cracau? Dann können wir Ihnen mit dieser neuen Offerte das hier zum Verkauf gelangte und um 1910 in Massivbauweise errichtete und gepflegte Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 2 Garagen zum Ankauf vorstellen. Komplimentiert wird das gute Platzangebot mit zusätzlichen 7 Stellplätzen, die sich im eingefriedeten Hofbereich befinden. Dieses Objekt ist mit seiner sehr guten Stadtlage und einer hervorragenden Vermietbarkeit interessant als langfristige Kapitalanlage und wird seit Jahrzehnten von den Eigentümern selbst kontinuierlich instandgehalten und im Jahre 1997 komplett saniert.

Allein durch die steigende Infrastruktur mit der verkehrsgünstigen und zentralen Lage, haben Sie mit dieser Immobilie eine zukunftsorientierte, rentable Wertentwicklung. Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich und zuverlässig. Die meisten Mieter sind schon langjährig hier im Objekt und bilden eine angenehme Nachbarschaft.

## Ausstattung

Das 3-geschossige Parteienhaus ist voll unterkellert und verfügt zudem noch über einen Boden, der hälftig ausgebaut ist. Während der kompletten Sanierung, wurde das Dach neu eingedeckt und die Fassade mit einem neuen Anstrich versehen. Alle Fenster und Türen wurden ausgetauscht, ebenso wurde die Elektrik auf den neuesten Stand gebracht, neue zeitgemäße Sanitäreinrichtungen eingebaut und die Fußböden strahlen im neuen Design. Eine neue Gasheizung von der Firma Vaillant ECO T plus, wurde ebenso im Jahre 2021 eingebaut, so dass Sie in diesem Punkt auch Ruhe haben. Allen Mietern stehen Kellerräume und Bodenräume zur Verfügung.

- ▶ 3 Wohnungen weisen ca. 47-50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf, einschließlich Balkon/Terrasse
- ▶ 1 Wohnung weist ca. 47 m<sup>2</sup> auf und wird seitlich schon seit mehreren Jahren als Heilpraktikerpraxis genutzt
- ▶ 2 Wohnungen im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss werden als Maisonettenwohnungen mit Balkon, mit je ca. 64 m<sup>2</sup> vermietet

Alle Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder, ausgestattet mit Badewannen. Die Balkone gehen von den Küchen aus ab. Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und die Jahreskaltmiete beläuft sich auf 23.518 €. Durch die Stellplätze und den beiden Garagen kommen jährlich noch 1.716 € als Mieteinnahmen hinzu.



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



Fühlen Sie sich inspiriert? Bei Interesse stellen wir Ihnen gern weitere aussagekräftige Unterlagen zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Das Anlageobjekt befindet sich in Magdeburg – Cracau, einer beliebten Wohngegend Magdeburgs. Bekannt geworden ist Cracau durch die Pfeifferschen Stiftungen. Die Brücke Am Wasserfall ist fast eine Art Wahrzeichen für Cracau. Der Pechauer Platz ist ein bekannter Treffpunkt und die Verbindung zu Prester. Von der Ortsmitte Cracaus zum Stadtzentrum Magdeburgs sind es zwei Kilometer. Die direkte Straßenbahnverbindung schafft einen sehr guten Anschluss zur Altstadt. Öffentlicher Personenverkehr sowie Nahversorgungs- und Infrastrukturangebote, wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Sport, Kultur und Kirche sind ausreichend in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.