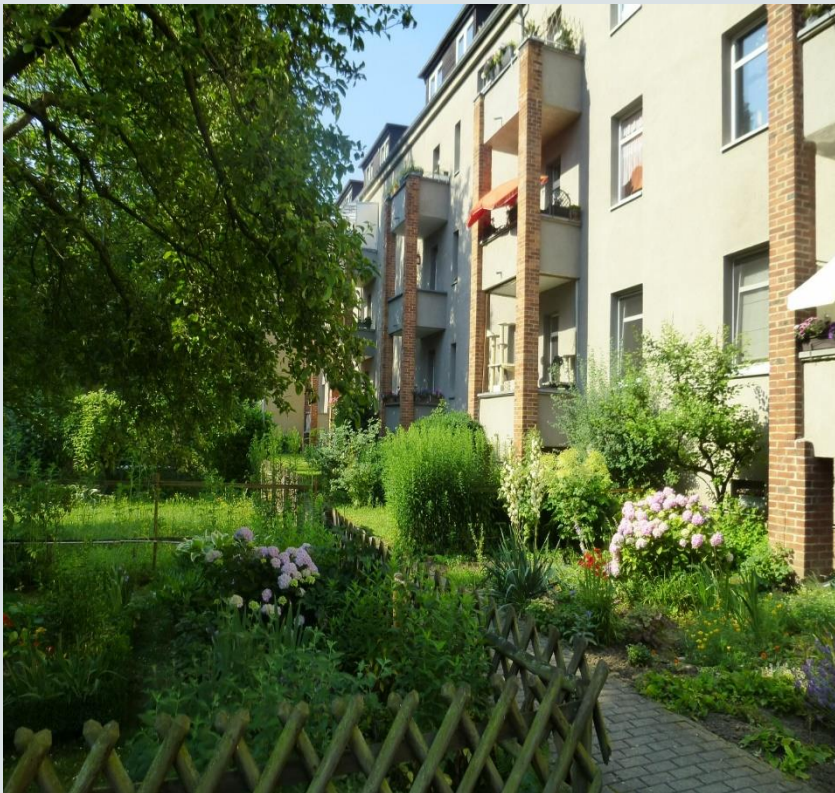


EXPOSE -NR. KA050

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

SEHR ATTRAKTIVES WOHNINVESTMENT! 3 NEBENEINANDER STEHENDE MEHRFAMILIENHÄUSER



Objektart:

3 Mehrfamilienhäuser

Objektlage:

Magdeburg-Stadtfeld-Ost

Ortsangaben:

Ganghofer Straße
16/18/20
39108 Magdeburg

Wohneinheiten: 24

Baujahr: ca. 1938

Wohnfläche insgesamt:
ca. 1.854 m²

**Grundstücksfläche
insgesamt:** ca. 2.433 m²

Kaufpreis: 2.400.000 €

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

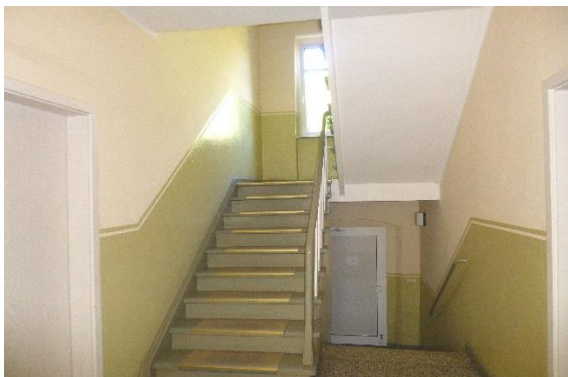
**Energieverbrauchskenn-
wert:** < 101,49 Wh/(m²a)

Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf gelangte Gebäude-Ensemble, besteht aus 3 gleichartigen und zusammenhängenden voll unterkellerten Mehrfamilienhäusern, aus dem Jahre 1938, komplett saniert um 1993. Jedes der gepflegten Wohnhäuser verteilt sich auf eine 4-geschossige Bauweise, mit lediglich 8 Wohnungen. Überwiegend besitzen diese Balkone oder haben einen Gartenanteil. Es handelt sich daher insgesamt um 24 Wohnungen.

Ausstattung

In den Häusern wurde im Laufe der Jahre immer wieder investiert. So wurden ausnahmslos alle Wohnungen saniert, die Außenanlagen angelegt, das Dach neu eingedeckt und die Fassade gedämmt und neu gestrichen. Ebenso erhielten alle Wohnungen neue Fußböden und bekamen neue Sanitäreinrichtungen. Fenster und Türen wurden ausgetauscht. Im Dezember 2023 wurde eine neue Viessmann Öl Brennwert Heizung eingebaut, welche alle 3 Häuser versorgt. Jeder Wohnung ist ein eigener Keller zugeordnet. Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich und zuverlässig. Die meisten Mieter sind schon langjährig hier im Objekt und bilden eine angenehme Nachbarschaft. Jedes der drei Mehrfamilienhäuser erzielt jährlich 44.000 €, so dass alle drei Häuser zusammen eine Nettokaltmiete von 132.000 € generieren. Der aktuelle Bodenrichtwert laut dem Grundstücksmarktbericht liegt allein schon bei 450,00 €/m², jedes Objekt kann eine Grundstücksfläche von ca. 811 m² vorweisen.



Allein durch die steigende Infrastruktur mit seiner erstklassigen angesehenen Lage und seinem enormen Potenzial für eine rentable Wertentwicklung, ist diese Häuserreihe ein absolutes Juwel für kluge Investoren.



Für eine Besichtigung vor Ort oder weitere aussagekräftige Unterlagen, erwarten wir vorab einen Bonitätsnachweis bzw. eine Bankbestätigung. Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer und mit Rücksicht auf die Mieter bitten wir darum, Besichtigungen ausschließlich nach Abstimmung mit uns vorzunehmen. Zögern Sie nicht, diese einmalige Chance zu nutzen. Wir freuen über Ihr Interesse!

Lage

Das Anlageobjekt befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Wohnviertel Stadtfeld-Ost, in Magdeburg und ist nicht nur aufgrund der vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sondern hauptsächlich auch wegen seiner ruhigen aber dennoch zentralen Lage, bei vielen sehr beliebt. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit dem Auto ist der Magdeburger Ring in weniger als 1 Minute erreichbar. Dieser führt in alle Richtungen Magdeburgs und Umgebung. Mit derzeit 245.000 Einwohnern und einem jährlichen Einwohnerzuwachs, ist Magdeburg eine attraktive Stadt für Investoren. Weitere Investitionen in Logistik, Maschinenbau und Forschung, geben wirtschaftlich starke Impulse. Die städtebaulichen Maßnahmen sowie die wachsende Wirtschaft u.a. auch die nahe Ansiedlung von Intel, wird für weiteren Aufschwung sorgen und Magdeburg noch zukunftssicher machen.