

EXPOSE -NR. KA052

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

## VOLL VERMIETETES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT STABILER ERTRAGSLAGE



**Objektart:**  
Wohn- & Geschäftshaus

**Objektlage:**  
39112 Magdeburg-  
Leipziger Straße

**Ortsangaben:**  
Am Fuchsberg 4  
39112 Magdeburg

**Wohneinheiten:** 12

**Gewerbeeinheiten:** 2

**Baujahr:** ca. 1997

**Wohnfläche:** ca. 825 m<sup>2</sup>  
**Gewerbe** ca. 515 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche  
insgesamt:** ca. 678,50 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 1.239.000 €

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

**Energieverbrauchskenn-  
wert:** in Bearbeitung

### Objektbeschreibung

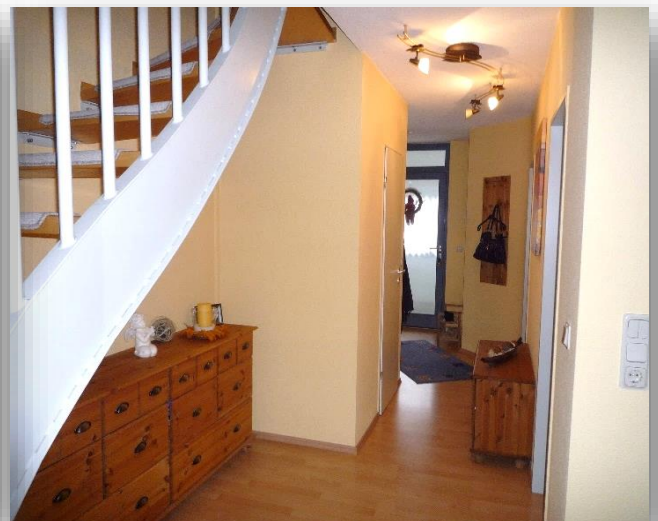
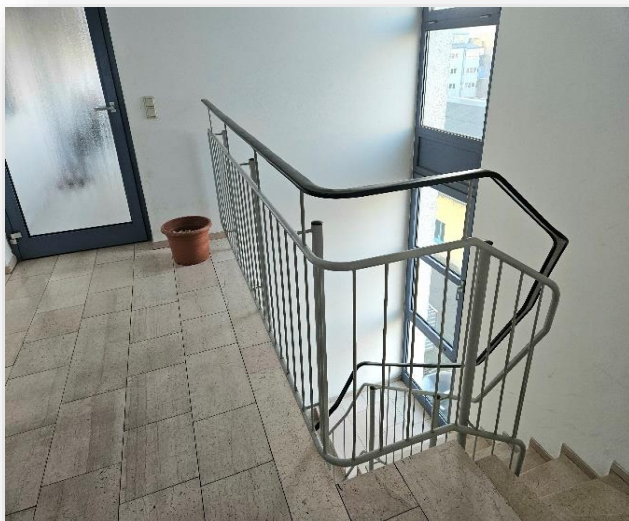
Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf ca. 1.340 m<sup>2</sup> und gliedert sich in 12 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 825 m<sup>2</sup> sowie zwei gewerblichen Flächen von ca. 515 m<sup>2</sup>. Die zu veräußernde Immobilie ist voll vermietet und bietet Ihnen somit eine stabile Ertragslage.

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

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine großflächige Gewerbeeinheit, während im ersten Obergeschoss eine weitere gewerblich genutzte Einheit untergebracht ist. In den darüberliegenden Etagen befinden sich mehrere Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die eine breite Mieterstruktur aus 1-, 2- und 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup> ermöglichen. Das Motorradhaus Schwan ist seit über 21 Jahren im Objekt angesiedelt und möchte auch weiterhin dort geschäftsansässig bleiben. Die Zahnarztpraxis Brazda hat bis 2029 einen Mietvertrag unterschrieben und ihre Räume sehr stilvoll und kostspielig eingerichtet, so dass diese Mietpartei auch ihren Mietvertrag verlängern wird.

Ergänzt wird das Wohn- und Geschäftshaus durch eine große Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen sowie weiteren 9 Außenstellplätzen, die sich direkt auf dem Grundstück hinter dem Objekt befinden und zudem Mieteinnahmen generieren. Die Immobilie erzielt jährliche Mieteinnahmen (Ist) in Höhe von 95.000 € und liegt somit bei dem 13-fachen der Jahreskaltmiete, was für Magdeburg im Innenstadtbereich einen attraktiven Wert für Investoren und Kapitalanleger darstellt.





Insgesamt bietet Ihnen dieses Mehrfamilienhaus eine solide Kapitalanlage mit beständigen Einnahmen, vollständiger Vermietung und einer nachhaltigen Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung. Die bestehende Mieterstruktur sowie die funktionale Aufteilung der Flächen, machen dieses neue Verkaufsangebot besonders attraktiv.

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



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



## Lage

Unser Verkaufsobjekt befindet sich in attraktiver Lage an der Leipziger Straße in Magdeburg, einer der bedeutendsten Ausfall- und Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt. Die Leipziger Straße verbindet das Stadtzentrum direkt mit den südlichen Stadtteilen und gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr.

Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Straßenbahn und Bushaltestellen befinden sich direkt vor dem Haus. Die angrenzende Leipziger Straße vereint damit zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und urbane Infrastruktur und stellt somit einen gefragten Standort im Magdeburger Stadtgebiet dar.

