



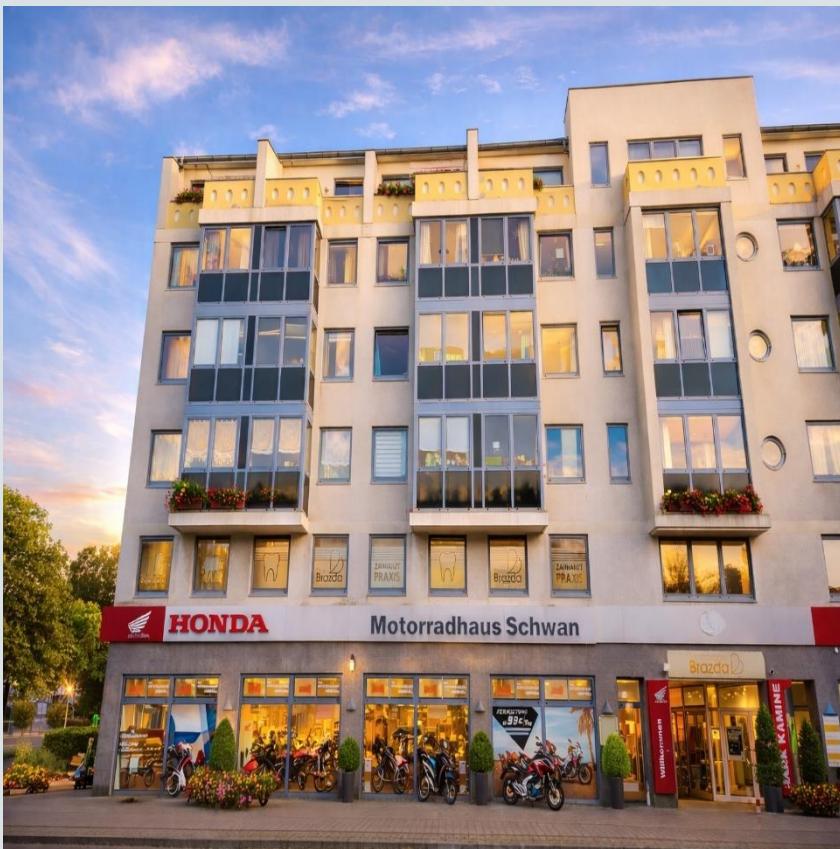
Wohnraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129
www.immobiliens-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

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 m²
Gewerbe ca. 515 m²

Grundstücksfläche
insgesamt: ca. 678,50 m²

Kaufpreis: 1.239.000 €

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

Energieverbrauchskennwert: 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 Gesamtmiethfläche beläuft sich auf ca. 1.340 m² und gliedert sich in 12 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 825 m² sowie zwei gewerblichen Flächen von ca. 515 m². 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.





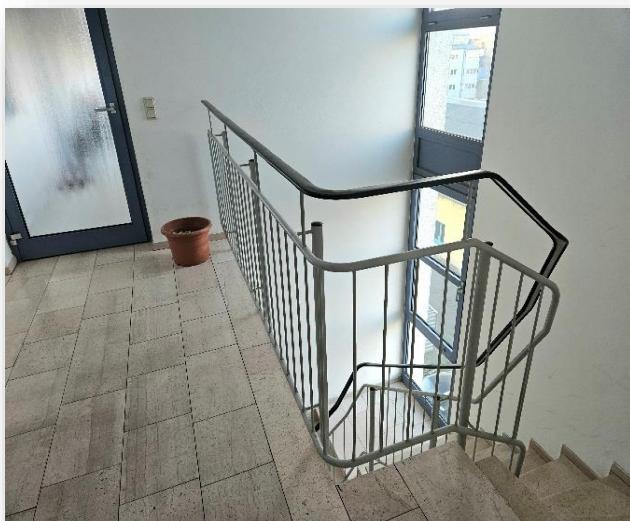
Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129
www.immobiliens-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

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 m² - 100 m² 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.



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





Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129
www.immobiliens-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu



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.





Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129
www.immobiliens-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

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.



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

