

EXPOSE -NR. KA053

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

## \*4 FAMILIENHAUS IN SEHR GUTER LAGE\*



**Objektart:**

Mehrfamilienhaus

**Ortsangaben:**

Cochstedter Straße  
39112 Magdeburg

**Wohneinheiten:** 4

**Baujahr:** 1936

**Wohnfläche:** ca. 245,15 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:**

ca. 404 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** auf Anfrage

**Courtage:** 7,14 % inkl.  
MwSt., zu zahlen vom  
Erwerber

**Energieverbrauchskenn-  
wert:** 121 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 4-Familienhaus befindet sich in sehr gefragter Lage von Magdeburg, im Stadtteil Leipziger Straße, zentrisch in der Cochstedter Straße und stellt eine attraktive Kapitalanlage mit solider Mietstruktur dar. Die gesamte Immobilie überzeugt durch ihren charmanten Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbar vor dem Objekt gelegene Straßenbahnhaltestelle, die eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt sowie sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Versorgungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1936 errichtet und im Jahr 1996 grundlegend und umfassend saniert. Seither wurde das Objekt kontinuierlich instandgehalten und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Besonders hervorzuheben ist, dass sich das Haus bislang im Familienbesitz befindet, was sich deutlich in der sorgfältigen Pflege und dem ordentlichen Erscheinungsbild widerspiegelt. Der neue Fassadenanstrich erfolgte vor 2 Jahren.



Das gesamte Gebäude umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten, mit jeweils 3 Raum-Wohnungen von ca. 65 – 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die alle über einen Balkon und einer großzügigen Kellereinheit verfügen und eine 2-Raum Dachgeschosswohnung mit einer zu vermietenden Wohnfläche von rund 45 m<sup>2</sup>. Es handelt sich somit um eine vollvermietete Liegenschaft mit stabilen Mieteinnahmen. Die derzeitige Jahreskaltmiete kann gern bei näherem Interesse erfragt werden.

Das Grundstück präsentiert sich ansprechend und liebevoll begrünt, mit ausreichend Platz zur gemeinschaftlichen Nutzung. Den Mietern stehen neben dem Gartenbereich auch praktische Nebenflächen, wie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein separater Raum zum Wäschetrocknen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung.

Ergänzt wird das Angebot durch 3 Garagen sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück, die gerade in dieser Lage einen zusätzlichen Mehrwert darstellen und die Attraktivität für Mieter nachhaltig sichern.

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass noch auf Kosten der Verkäufer die Garagentore erneuert werden. Darüberhinaus ist für den Garagentrakt bereits ein Fachunternehmen beauftragt, das Dach vollständig zu erneuern, sodass auch in diesem Bereich eine nachhaltige und wertsteigernde Maßnahme umgesetzt wird.

Zusammenfassend handelt es sich um ein sehr ordentliches und gut strukturiertes Anlageobjekt mit überschaubarer Größe, stabiler Vermietungssituation und weiterem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, hervorragender Lage und solider Ertragsbasis macht diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger.



## Lage

Unser Verkaufsobjekt befindet sich in attraktiver und zentraler Lage in Magdeburg. 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. Auch die Tangente mit Anbindung zur Autobahn A2 und das Universitätsklinikum sind in unmittelbarer Nähe.



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