

EXPOSE -NR. WK152 ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

EIN INVESTMENT MIT ATTRAKTIVEM EINSTIEGSPREIS

**Attraktive Kapitalanlage mit Ohreblick
gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung
mit 2 Balkonen in Haldensleben**



Eckdaten

Objektart:

Eigentumswohnung, 2. OG

Objektlage:

ruhige Alleinlage

Ortsangaben:

Am Ostergraben
39340 Haldensleben

Zimmer/Räume: 3

Wohnfläche: ca. 86 m²

Hausgeld: 134,99 mtl. €

Kaufpreis: 74.000 €

Courtage: 4 % inkl. der
gesetzl. MwSt., zu zahlen
vom Erwerber

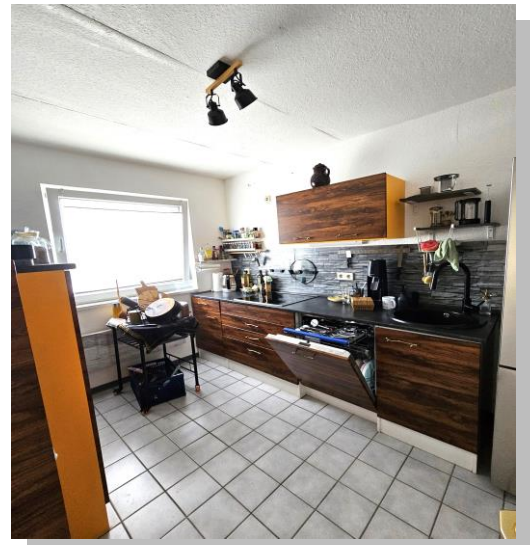
**Energieverbrauchs-
kennwert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Haldensleben erwartet Sie eine interessante Gelegenheit. Zum Verkauf steht eine gepflegte und vermietete Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche, zwei Balkonen, einem Stellplatz sowie ein dazugehöriger Keller. Besonders reizvoll ist die ruhige Wohnlage mit einem schönen Blick auf die Ohre, die der Wohnung einen Mehrwert verleiht.

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

Die zu veräußernde Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer und bietet mit ihrer großzügigen Wohnfläche eine angenehm großzügige Aufteilung. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und großzügig. Durch die reichlichen Fenster gelangt viel Tageslicht hinein und gleichzeitig entsteht ein schöner Bezug zum Außenbereich.



Ausstattung

Die vorhandenen Räume lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen und sprechen damit eine breite Mieterschicht an. Ein kleiner Hauswirtschaftsraum rundet die Räumlichkeiten ab. Ein solcher zusätzlicher Nutzbereich ist im Alltag ausgesprochen komfortabel, da Waschmaschine, Haushaltsgeräte, Vorräte oder andere Dinge des täglichen Bedarfs dort ihren Platz finden können, ohne wertvolle Wohnfläche zu beanspruchen. Zudem ist dieser Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet und das Angebot sinnvoll abrundet.



Die derzeitige Kaltmiete beträgt 500 € monatlich, hinzu kommen 20 € monatlich für den Stellplatz. Damit beläuft sich die monatliche Kaltmiete inklusive Stellplatz auf insgesamt 520 € beziehungsweise auf 6.240,00 € jährlich. Bei einem Kaufpreis von lediglich 74.000 € entspricht dies einer rechnerischen Bruttomietrendite von rund 8,43 %, bezogen auf die Jahresnettokaltmiete einschließlich Stellplatz und ohne Berücksichtigung von Kaufnebenkosten. Ab dem 01.01.2027 beträgt die Kaltmiete 580 €.

Der Kaufpreis entspricht zudem lediglich rund 860 Euro je m² Wohnfläche. Gerade in Verbindung mit der bestehenden Vermietung, den zwei Balkonen, der Wohnungsgröße und dem Wasserblick ergibt sich damit ein ausgesprochen interessantes Verhältnis zwischen Kaufpreis und laufender Mieteinnahme.

Die Immobilie richtet sich an Käufer, die ihr Immobilienportfolio um eine bereits vermietete Eigentumswohnung erweitern möchten oder nach einer vergleichsweise überschaubaren Einstiegsmöglichkeit in den Immobilienmarkt suchen. Ein besonderer Vorteil liegt darin, dass der Käufer nicht zunächst aufwendig nach einem geeigneten Mieter suchen muss. Die Wohnung ist bereits vermietet und generiert somit von Beginn an laufende Einnahmen.



Lage

Haldensleben verbindet die Vorteile einer gut erschlossenen Stadt mit der Nähe zu weitläufigen Natur- und Landschaftsräumen. Die Ohre prägt die Umgebung und sorgt insbesondere in den entsprechenden Wohnlagen für einen besonderen landschaftlichen Charakter. Die Stadt liegt zwischen Magdeburger Börde, Colbitz-Letzlinger Heide und Elbaue. Für Kapitalanleger ist die Stadt damit nicht nur aufgrund ihrer Wohnfunktion interessant, sondern auch wegen ihrer Lage im Landkreis Börde und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinischer Versorgung. Darüber hinaus zeichnet sich Haldensleben durch ein breites Freizeit- und Kulturangebot aus. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, Cafés und Geschäften sowie kulturelle Einrichtungen wie die Kulturfabrik sorgen für ein vielfältiges und lebendiges Stadtleben.