

Objektnr. 583500

Attraktives Mehrfamilienhaus nahe der Uni: Gepflegte Substanz, Balkone & über 5,5 % Rendite!

39106 Magdeburg (Alte Neustadt)



Secret Sale

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Mehrfamilienhaus, Zinshaus
Renditeobjekt

Wohnfläche 1.078,00 m²

Balkone 1

Grundfläche 583,84 m²

Vermietbare Fläche 1.078,00 m²

Wohneinheiten 15

Kaufpreis

Kaufpreis 1.550.000,00 €

Maklerprovision 110.670,00 €
(= 7,14%, inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Dusche, Badfenster, Wanne

Bodenbelag Fliesen, Laminat
Sonstiges Keller

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft umfasst ein 583,84 m² großes Grundstück in Massivbauweise. Das voll unterkellerte Gebäude (Vorderhaus und Hinterhaus) erstreckt sich über 4 Geschosse. Die gepflegte Außenhülle ist mit einem klassischen, gelb-beigen Farbanstrich ausgeführt.

Im Jahr 1998 wurde das Objekt umfangreich modernisiert und saniert. Die Arbeiten umfassten die haustechnischen Anlagen, die Erschließung sowie den gesamten Innenausbau. Allseitig sind isolierverglaste Fenster verbaut. Die Beheizung erfolgt effizient über eine zentrale Gas-Heizungsanlage.

Die Gesamtnutzfläche von rund 1.078 m² teilt sich in 15 Wohneinheiten auf. Die aktuelle Mietstruktur (IST) im Überblick:

- 1-Raum-Wohnungen: 1 Einheit | Ø 6,00 €/m² (Spanne: 6,00–6,00 €/m²)
- 3-Raum-Wohnungen: 12 Einheiten | Ø 6,60 €/m² (Spanne: 6,00–6,97 €/m²)
- 4-Raum-Wohnungen: 2 Einheiten | Ø 6,89 €/m² (Spanne: 6,59–7,22 €/m²)

Die monatliche Ist-Miete beträgt 6.695,00 €, was einer Ist-Rendite von 5,18 % entspricht. Das Mietniveau liegt unter dem aktuellen Marktschnitt von Magdeburg (Alte Neustadt). Das geprüfte Erhöhungsszenario sieht eine Anpassung im Wohnbereich durch rechtlich zulässige Erhöhungen vor sowie die Neuvermietung der aktuell leerstehenden, bezugsfertigen 3-Raum-Wohnung im 3. Obergeschoss (Soll-Miete: 501,60 €). Dies steigert die Einnahmen auf 7.196,60 €/Monat (Soll-Rendite: 5,57 %) und bietet bei einer Ausschöpfung der gesetzlichen Kappungsgrenze von bis zu 20 % ein maximales Erhöhungspotenzial auf bis zu 8.074,40 €/Monat, was die Rendite auf 6,25 % optimiert.

Das Objekt überzeugt durch eine normale Ausstattungsqualität im sanierten Zustand. Die Wohnräume bieten modernes Laminat in Holzoptik oder textile Beläge sowie glatt verputzte, weiße Wände. Hofseitig sind funktionale Balkonanlagen aus verzinktem Stahl installiert. Die Badezimmer sind gefliest und je nach Einheit mit Wanne oder Dusche

ausgestattet. Die Gemeinschaftsflächen, das klassische Treppenhaus mit Holzgeländer und der befestigte Innenhof mit Fahrradstellplätzen hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

" frisch, engagiert, solide "

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

- Grundstücksgröße: ca. 583,84 m²
 - Bauweise: Massivbau (voll unterkellert)
 - Heizung: Effiziente zentrale Gas-Heizung
 - Befestigter Innenhof mit Fahrradstellplätzen
 - Ausstattung: Modernes Laminat, geflieste Bäder
 - Objektzustand: 1998 umfangreich saniert & modernisiert
 - Außenbereich: Hofseitig funktionale Balkonanlagen aus verzinktem Stahl
 - Rendite-Hebel: Steigerung von 5,18 % auf 6,25 % (Kappungsgrenze bis zu 20 % möglich)
 - Flächenaufteilung: Rund 1.078 m²
- Gesamtnutzfläche aufgeteilt in 15 Einheiten (14 vermietet)
- Mikrolage: Magdeburg-Alte Neustadt (gefragter Innovationszentrum an der Elbe mit ca. 11.700 Einwohnern)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Lage

Die dynamische Landeshauptstadt Magdeburg an der Elbe zählt mit rund 244.500 Einwohnern zu den wichtigsten Wirtschafts- und Wissenschaftszentren im Dreieck zwischen Berlin, Hannover und Leipzig. Die „Ottostadt“ verbindet eine erstklassige Infrastruktur über die Autobahnen A2 und A14 mit einer hervorragenden Lebensqualität. Als einer der grünen Standorte Deutschlands bietet Magdeburg Raum für Erholung und punktet gleichzeitig mit starker Wirtschaftskraft und Innovationsgeist.

Direkt nördlich des Stadtzentrums liegt die gefragte Alte Neustadt. Das lebendige Viertel direkt an der Elbe vereint historische Wurzeln mit modernem, urbanem Flair. Mit gut 11.700 Einwohnern gehört der Stadtteil zu den attraktivsten Wohnlagen Magdeburgs. Er besticht durch ein vielfältiges Wohnungsangebot, das gleichermaßen Raum für Singles, Paare und Familien bietet.

Geprägt durch die Otto-von-Guericke-Universität sowie die renommierten Max-Planck- und Fraunhofer-Institute gilt die Alte Neustadt als das Innovationszentrum der Stadt. Hier treffen rund 12.600 Studierende und internationale Forschende auf ein dynamisches und zukunftsorientiertes Umfeld. Der spannende Kontrast zwischen moderner Wissenschaft und charmanten historischen Industriearealen verleiht dem Viertel seinen ganz eigenen Charakter.

Neben der urbanen Dynamik kommt auch die Erholung nicht zu kurz: Der weitläufige Nordpark liegt quasi vor der Haustür und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt in wenigen Minuten mit der Straßenbahn oder dem Fahrrad erreichbar. Die Alte Neustadt bietet damit den perfekten Mix aus lebendigem Stadtleben, kurzen Wegen und grüner Naturidylle.

Hinweis

Dieses Expose stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.