

Objektnr. 601466

Historisches unsaniertes Denkmalobjekt an der Elbe – mit einzigartigem Entwicklungspotenzial

39104 Magdeburg (Altstadt)



Secret Sale

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

Objektart Mehrfamilienhaus, Zinshaus
Renditeobjekt

Gesamtfläche 1.250,00 m²

Grundfläche 517,27 m²

Vermietbare Fläche 1.250,00 m²

Wohneinheiten 30

Kaufpreis

Kaufpreis 700.000,00 €
Maklerprovision 49.980,00 €
(= 7,14%, inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sechsgeschossiges, denkmalgeschütztes Wohnhaus aus dem Jahr 1888 in zentraler Lage im Magdeburger Stadtteil Altstadt. Unmittelbar an der Elbe gelegen umfasst das Objekt ein Vorderhaus in Massivbauweise sowie zwei Seitenhäuser und ein Hinterhaus auf einem Grundstück von knapp 520 m². Die Gesamtnutzfläche beläuft sich dabei auf rund 1.250 m², aufgeteilt auf 30 Wohneinheiten.

Der aktuelle Zustand des Gebäudes erfordert eine umfassende Modernisierung, welche gleichzeitig die Grundlage für ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial bildet. Nach abgeschlossener Sanierung ist aufgrund der exponierten Lage und des historischen Charakters des Objektes ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau zu erwarten. Die Wärmeversorgung lässt sich flexibel über eine Zentralheizung oder über ein Contracting-Modell realisieren.

Als eingetragenes Kulturdenkmal profitiert das Objekt von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung i.H.v. 2,5 % jährlich. Diese ergibt sich aus dem Baujahr vor 1925, was die Investitionsrechnung für Kapitalanleger deutlich verbessert und bietet damit einen attraktiven Einstieg in ein Projekt mit klarem Aufwertungspotenzial.

Darüber hinaus eröffnet das Objekt weitere strategische Optionen:

- Neuvermietung nach Modernisierung zu marktgerechten Mieten
- Aufteilung in Eigentumswohnungen mit anschließendem Einzelverkauf
- Möglicher Dachgeschossausbau zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche

Dieses Angebot richtet sich an erfahrene Investoren und Projektentwickler, die den Erwerb eines historischen Baudenkmals mit substanziellem Entwicklungspotenzial in einer der wachstumsstärksten Städte Mitteldeutschlands anstreben.

Hinweis: Die Renditekennzahlen basieren auf einer kalkulatorisch angesetzten Soll-Miete von 9,00 €/m². Erwerbsnebenkosten und Investitionen sind nicht berücksichtigt.

“ 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.

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

Magdeburg – eine der dynamischsten Landeshauptstädte Deutschlands mit rund 240.000 Einwohnern und einer Wirtschaftskraft, die kontinuierlich an Bedeutung gewinnt. Als aufstrebender Standort zieht die Stadt an der Elbe Investoren, Unternehmen und neue Bewohner gleichermaßen an und bietet damit ein stabiles Fundament für nachhaltige Immobilienwerte.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende überregionale Erreichbarkeit: Die Autobahnen A2 und A14 verbinden Magdeburg direkt mit Berlin, Hannover und Leipzig und machen die Stadt zu einem verkehrsgünstigen Knotenpunkt im Herzen Deutschlands. Ergänzt wird dies durch die Nähe zur Elbe, zum Mittellandkanal sowie zum Binnenhafen – ein einzigartiges Ensemble aus Wasserlagen, welches Lebensqualität und wirtschaftliche Infrastruktur miteinander verbindet.

Die Altstadt bildet das pulsierende Zentrum des städtischen Lebens. Hier bündeln neben Wirtschaft, Einzelhandel und Gastronomie auch ein engmaschiges ÖPNV-Netz und der zentrale Bahnhof mit seinen überregionalen Verbindungen. Der Stadtring sorgt für eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile und macht die Altstadt zur gefragtesten Adresse Magdeburgs.

Diese Beliebtheit spiegelt sich auch im Immobilienmarkt wider:

Der Stadtteil zählt zu den begehrtesten Lagen der Landeshauptstadt und spiegelt entsprechend überdurchschnittliche Miet- und Kaufpreise wieder – ein klares Zeichen für die hohe Nachfrage und den anhaltenden Aufwärtstrend dieser aufstrebenden C-Stadt.

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.