

Objektnr. 606664

Premium-Altbau in Elbnähe: Gehobene Ausstattung, Aufzug & knapp 6% Soll-Rendite im Herzen von Buckau

39104 Magdeburg (Buckau)



Secret Sale

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

Objektart Zinshaus Renditeobjekt,
Wohn- und Geschäftshaus

Wohnfläche 856,00 m²

Balkone 1

Grundfläche 651,23 m²

Vermietbare Fläche 994,00 m²

Wohneinheiten 13

Kaufpreis

Kaufpreis 1.600.000,00 €
Maklerprovision 114.240,00 €
(= 7,14%, inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad Badfenster, Wanne
Bodenbelag Fliesen, Laminat
Befeuerungsart Gas
Sonstiges Keller, Fahrstuhl

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft umfasst ein 656,91 m² großes Grundstück in Massivbauweise. Das voll unterkellerte Gebäude (Vorderhaus und Seitenflügel) erstreckt sich über 5 Geschosse. Die gepflegte Außenhülle ist als Wärmedämmfassade (WDVS) mit einem hellen, rosé-beigen Farbanstrich und tiefen Fensterlaibungen ausgeführt.

Im Jahr 2013 wurde das Objekt umfassend modernisiert und renoviert. Die Arbeiten umfassten die energetische Fassadendämmung, die Erschließung sowie den gesamten Innenausbau. Allseitig sind weiße

Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung verbaut. Die Beheizung erfolgt effizient über eine moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnologie.

Die Gesamtnutzfläche von rund 994 m² teilt sich in 13 Wohneinheiten (ca. 856 m²) und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Antiquitätenladen, ca. 138 m²) auf. Die aktuelle Mietstruktur (IST) im Überblick:

- 1-Raum-Wohnungen: 3 Einheiten | Ø 6,33 €/m² (Spanne: 6,05–6,74 €/m²)
- 2-Raum-Wohnungen: 2 Einheiten | Ø 6,12 €/m² (Spanne: 6,07–6,16 €/m²)
- 3-Raum-Wohnungen: 8 Einheiten | Ø 6,61 €/m² (Spanne: 6,00–7,22 €/m²)
- Gewerbe (EG): 1 Einheit | aktuell bei 3,26 €/m²

Die monatliche Ist-Miete beträgt 6.555,03 € inklusive Stellplätzen und Funkmast, was einer Ist-Rendite von 5,07 % entspricht. Das Mietniveau liegt deutlich unter dem Marktschnitt von Magdeburg-Buckau. Das geprüfte Erhöhungsszenario sieht eine Anpassung im Wohnbereich um max. 20 % vor (gedeckt auf max. 8,00 €/m²) sowie die Anhebung der 8 Hof-Stellplätze auf 45,00 €. Dies steigert die Einnahmen auf 7.786,05 €/Monat und optimiert die Rendite auf 6,03 %. Eine Sendeanlage der Deutschen Funkturm auf dem Dach sichert zudem eine vertraglich stabile, zusätzliche Miete von monatlich 317,33 € nettokalt.

Das Objekt überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität im vollständig renovierten Zustand. Die Wohnräume bieten Echtholzparkett oder Laminat sowie glatt verputzte Wände. Hofseitig sind moderne Balkonanlagen aus verzinktem Stahl installiert. Die zeitgemäßen Tageslichtbäder sind mit großformatigen Fliesen in Natursteinoptik, Wanne und wandhängendem WC ausgestattet. Die Gemeinschaftsflächen und der modernisierte Eingangsbereich mit Natursteinboden hinterlassen einen hervorragenden Eindruck; ein Personenaufzug sorgt für komfortable Erschließung.

“ 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. 656,91 m²
- Aufzug: Personenaufzug vorhanden
- Bauweise: Massivbau (voll unterkellert)
- Objektzustand: 2013 umfassend modernisiert
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Parksituation: 8 Hof-Stellplätze mit Erhöhungspotenzial auf 45 €
- Ausstattung: Echtholzparkett/Laminat, moderne Tageslichtbäder
- Besonderheit: Zusatz-Cashflow durch Sendeanlage auf dem Dach
- Außenbereich: Hofseitig moderne Balkonanlagen aus verzinktem Stahl
- Rendite-Hebel: Steigerung von 4,92 % auf 5,84 % durch Mietanpassungen
- Wirtschaftsart: Mischnutzung (13 Wohneinheiten & 1 Gewerbe im Erdgeschoss)
- Flächenaufteilung: ca. 994 m²
- Gesamtnutzfläche (Wohnen: ca. 856 m² / Gewerbe: ca. 138 m²)
- Mikrolage: Magdeburg-Buckau (gefragter Trendstadtteil mit 28 % Einwohnerwachstum in 10 Jahren)

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, die wachsende Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts mit mehr als 245.000 Einwohnern, zählt zu den bedeutendsten Städten Ostdeutschlands und generiert über zehn Prozent des BIP vom Bundesland. Magdeburg verbindet die Stabilität eines großen Verwaltungs- und Wissenschaftsstandorts: rund 20 % der Beschäftigten arbeiten im öffentlichen Sektor, ergänzt durch Universität, Hochschule und Universitätsklinikum plus weiteren Wirtschaftszweigen wie Maschinenbau, IT und Forschung.

Die strategisch günstige Lage im Zentrum Deutschlands sowie die exzellente Verkehrsanbindung über die A2 und A14 gewährleisten schnelle Erreichbarkeit der Ballungszentren um Berlin, Hannover und Leipzig.

Der Immobilienmarkt von Magdeburg bietet im Vergleich zu anderen C-Städten ein attraktives Risiko-Rendite-Profil mit moderaten Einstiegspreisen und Bruttorenditen, die bis zu 13 % über dem Durchschnitt vergleichbarer Standorte liegen. Eine Kombination aus stabiler Nachfrage, historisch stabiler Preisentwicklung und wachsendem Technologie- und Forschungscluster macht die Stadt zu einem nachhaltig attraktiven Investmentstandort für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Der Stadtteil Buckau zählt zu den etablierten innerstädtischen Wohnlagen südlich der Altstadt und liegt unmittelbar zwischen Elbe und Bahntrasse. Mit rund 6.000 Einwohnern und etwa 3.800 Wohnungen repräsentiert Buckau rund 3 % des gesamten Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine urbane, historisch gewachsene Struktur mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung aus und weist eine für innerstädtische Lagen typische Mischung aus Wohnen, Gewerbe und kleinteiliger Industrie auf.

Seit den 1990er Jahren ist Buckau Teil umfassender Stadterneuerungsprozesse. Große Teile des Stadtteils wurden als Sanierungsgebiet ausgewiesen und in das Stadtumbaumonitoring Südost aufgenommen. Allein aus dem

Förderprogramm Stadtumbau Ost wurden bis 2012 rund 3,2 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen investiert. Zu den maßgeblichen Impulsprojekten zählen die Neuordnung des ehemaligen MAW-Geländes, die Umnutzung des MESSMA-Areals zu Wohnzwecken, der Ausbau der Elbuferpromenade, die Entwicklung der „Grünen Mitte“ sowie zahlreiche private Bestandssanierungen. In der Folge stieg die Einwohnerzahl in der letzten Dekade um rund 28 %.

Der lokale Markt zeigt sich zugleich aufnahmefähig: Durchschnittlich befinden sich rund 70 Wohnungen zur Anmietung im Stadtteil, was auf eine stabile Nachfrage und ein funktionierendes Quartiersumfeld schließen lässt. Für Gewerbetreibende, insbesondere im Gesundheits- und Dienstleistungsbereich, ergibt sich daraus ein attraktives Umfeld mit hoher Frequenz, wohnortnaher Nachfrage und guter Sichtbarkeit.

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.