

Objektnr. 605636

rd. 800 €/m²: Seltenes Rayonhaus mit Potenzial

39112 Magdeburg (Leipziger Str.)



Neu im Verkauf



Treppenhaus



Eingang Wohnung

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

Objektart Mehrfamilienhaus, Zinshaus
Renditeobjekt

Grundfläche 1.032,00 m²

Vermietbare Fläche 676,56 m²

Wohneinheiten 6

Kaufpreis

Kaufpreis 550.000,00 €
Maklerprovision 39.270,00 €
(= 7,14%, inkl. MwSt.)

Ausstattung

Befeuerungsart Gas



Wohnungsflur



Küche



Badezimmer

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein Rayonhaus aus der Jahrhundertwende in markanter Ecklage am Fuchsberg, Magdeburg. Das dreigeschossige Fachwerkgebäude wurde 1887 nach Plänen des Zimmermeisters Carl Ganzlin errichtet und steht auf einem rechteckigen Grundstück von ca. 1.032 m².

Die Liegenschaft umfasst sechs Wohneinheiten mit insgesamt ca. 667 m² Wohnfläche und 3–6 Zimmern pro Wohnung (ca. 90–135 m²). Vier Einheiten werden als WG genutzt, von denen drei vollständig vermietet sind, während in der vierten Einheit derzeit ein Zimmer frei steht.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung nach Eigentümerwechsel 2006 wurden die hinteren Fenster durch Kunststofffenster ersetzt. Das Dach wurde 2008 erneuert, die Rückwand der unteren zwei Etagen 2024 mit Wärmedämmplatten verkleidet und der Holzrahmen an der Vorderseite 2024 frisch gestrichen. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasetagenheizung aus 2006.

Die Liegenschaft erzielt momentan eine gewichtete Durchschnittsmiete von 3,70 €/m². Betriebskostenquote aktuell bei fast ca. 38,3 %.

Im Detail ergeben sich für die einzelnen Nutzungssegmente folgende durchschnittliche Mietniveaus:

- Wohnungen: Ø 7,29 €/m² (Spanne 7,09–12,80 €/m²), rd. 2,24% über dem aktuellen Marktniveau (Ø 7,13 €/m²)

Die Mietdynamik der vergangenen Neuvermietungen verdeutlicht das Aufholpotenzial:

- 3-Raum-Wohnungen (90,48 m²): Ø 3,76 €/m²
- 6-Raum-Wohnungen (135,04 m²): Ø 3,68 €/m²

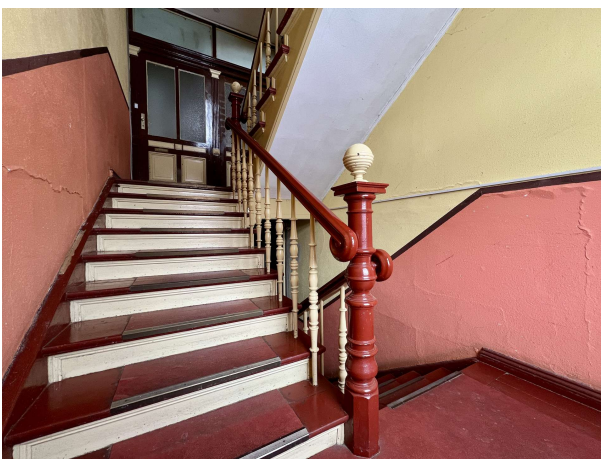
Ein Leerstandsabbau würde die Erträge um ca. 22 % steigern. Unter Berücksichtigung gleichzeitiger Mieterhöhungen ergibt sich ein Steigerungspotenzial von bis zu 20 %.



Wohn- & Essbereich



Dachboden



Treppenhaus

Hinweis: Faktor und Renditeangaben verstehen sich ohne Anschaffungs- und Sanierungskosten; für die Sollmiete wurde eine Ø Kaltmiete von 7,00 €/m² zugrunde gelegt.

" 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.

- Verkäufer: natürliche Person
- Gesamtmietfläche: ca. 676,56 m²
- Baujahr: um 1887, Denkmalschutz
- Grundstück: ca. 1.032 m², rechteckig
- Wohnungen: 3- bis 6-Raum, 90-135 m²
- Heizung: Gasetagenheizung aus dem Jahr 2006
- Wohnraum: Ø 3,70 €/m² (deutlich unter Markt)
- Gewichtete Durchschnittsmiete: 3,70 €/m² kalt
- Mietpotenzial: Ø Soll-Miete 7,00 €/m² (Ist-Durchschnitt 3,70 €/m²)
- Sanierungsstand: Teilsanierung 2006/08; Fassade/Anstrich teilweise 2024
- Einheiten: 6 Einheiten (90-135 m²), hoher WG-Anteil, 1 Einheit eigengenutzt
- Ertragspotenzial: Steigerung um ca. 20-22 % durch Leerstandsabbau/Anpassung

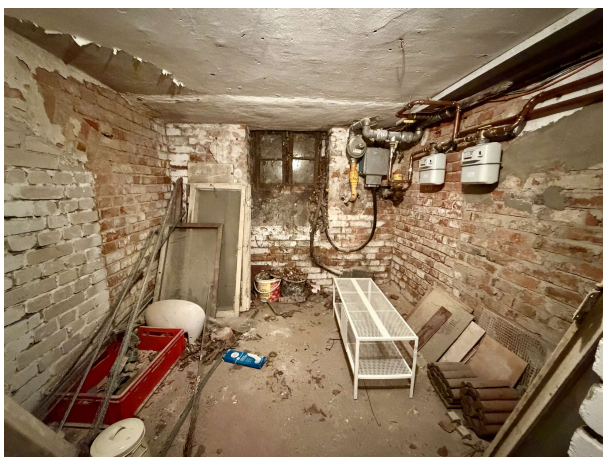
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



Ausgang Keller



Kellergang



Hausanschlussraum

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. Die Stadt 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. Aktuell werden Transaktionen zu Faktoren zwischen dem 9- und 20-Fachen realisiert. Die Kombination aus stabiler Nachfrage, historisch stabiler Preisentwicklung und wachsendem Technologie- und Forschungscluster macht die Stadt zu einem nachhaltig attraktiven Investmentstandort für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Leipziger Straße, der mit rund 15.300 Einwohnern zu den größten Stadtteilen Magdeburgs zählt. Das Quartier ist geprägt durch einen hohen Anteil an Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern (ca. 82 % des Bestands, insgesamt über 9.500 Wohneinheiten). Der Wohnungsleerstand liegt bei ca. 11 % und befindet sich seit Jahren auf rückläufigem Niveau.

Die Leipziger Straße bildet die zentrale Versorgungs- und Verkehrsachse des Stadtteils. Von hier aus sind Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie sowie öffentliche Dienstleistungen fußläufig erreichbar. Der Stadtkern ist ca. drei Kilometer entfernt.

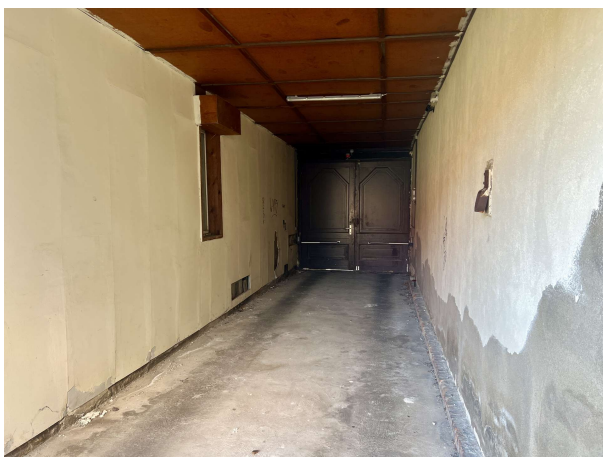
Die Mikroanalyse zeigt eine Lage in einem



Rückseitiger Eingang



Durchfahrt



Durchfahrt

allgemeinen Wohngebiet, umgeben von mehrgeschossigen Wohnhäusern mit überwiegender Wohnnutzung. Der Wohnungsmarkt gilt als stabil: Neuvermietungen bewegen sich derzeit in einer Spanne von 6,90 €/m² bis 12,30 €/m², bei einem Durchschnitt von ca. 7,10 €/m². Für Gewerbeflächen im Einzelhandel werden aktuell 5,45 bis 12,00 €/m² erzielt, abhängig von Lage und Ausstattungsqualität. Gastronomieflächen werden individuell verhandelt.

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.