



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CBue-56212

**Charmantes Haus mit 3 Wohneinheiten im Süden von Magdeburg!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>239.900,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.370,86 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>175,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>580,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>207,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.10.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>133,3 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Das Objekt liegt im südlichen Teil Magdeburgs, im Stadtteil Westerhüsen. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine familienfreundliche Atmosphäre, ruhige Wohnlagen und die Nähe zur Natur. Westerhüsen grenzt an ländlich geprägte Bereiche, was den Bewohnern eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen ermöglicht. Die Sohlener Straße bietet eine gute Verkehrsanbindung sowohl an die Magdeburger Innenstadt als auch an die umliegenden Stadtteile. Die nahegelegene Bundesstraße B71 und die A14 gewährleisten eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind fußläufig erreichbar und ermöglichen ebenfalls eine komfortable Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, die eine umfassende Nahversorgung gewährleisten. Zudem gibt es in der Umgebung Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht. Einkaufszentren wie der Florapark oder das Elbepark Center sind ebenfalls gut erreichbar. Die Lage bietet wirklich viel Lebensqualität. Die umliegenden Grünflächen und Felder laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Die Elbauen sowie der Magdeburger Zoo sind ebenfalls nicht weit entfernt und bieten zusätzliche Freizeitangebote für Familien und Naturliebhaber. Insgesamt wird hier eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit sowohl der Magdeburger Innenstadt als auch der Natur geboten. Vor Allem Familien und Berufspendler profitieren von der ausgezeichneten Lage, der guten Anbindung und den umfassenden Versorgungsmöglichkeiten in der Umgebung.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Sie suchen eine flexibel nutzbare Immobilie in guter Lage? Herr Christopher Bünnig von FALC Immobilien Stendal freut sich, Ihnen hier ein attraktives Angebot zu präsentieren und Ihnen mit Rat und Tat stets zur Seite zu stehen. Dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus im grünen Magdeburger Stadtteil Westerhüsen bietet mit seinen drei gut geschnittenen sowie hellen 2-Zimmer Wohnungen auf insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Investoren oder auch für eine gewerbliche Nutzung. Das Objekt wurde 1995 einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind jeweils 55 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss ist mit 65 m<sup>2</sup> die größte im Haus und hat zusätzlich ein Gäste-WC zu bieten. Zwei Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet, die im Kaufpreis inbegriffen sind. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit seinem aufgeräumten Keller ausreichend Stauraum für alle Wohneinheiten. Auf dem ca. 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen den Bewohnern insgesamt 5 Stellplätze zur Verfügung. Der schön angelegte Garten lädt mit einer Terrasse sowie weiteren Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein – ideal für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Freien. Das Haus wurde bisher überwiegend selbst genutzt und wird daher im unvermieteten Zustand übergeben. Die Soll-Mieteinnahmen des Objekts betragen ca. 16.000 € jährlich, das bedeutet eine Rendite von ca. 6,6 %. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Raumangebot und Flexibilität. Mit seiner guten Lage für Pendler im Stadtteil Westerhüsen, dem gepflegtem Zustand sowie den liebevoll gestalteten Außenanlagen stellt es eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.*

*Zögern Sie nicht! Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Wunsch und investieren Sie mit dem Erwerb dieser tollen Immobilie in Ihre Absicherung und Zukunft!*

## Ausstattung

*Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Wir beginnen unseren Rundgang durch das Haus. Nachdem Sie Ihr Auto auf einem der zahlreichen Stellplätze auf dem Grundstück geparkt haben, betreten Sie das Haus über die hübsche Terrasse. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Flur, der etwa 18 m<sup>2</sup> groß ist. Von hier aus gelangen Sie in die erste 2-Zimmer-Wohnung, in den gepflegten Keller sowie in die erste Etage des Hauses. Die beiden weiteren Wohneinheiten befinden sich im ersten und im zweiten Obergeschoss. Alle drei Wohnungen im Haus sind gut geschnitten und mit geräumigen Küchen und Bädern ausgestattet. Zurück im Garten des Grundstücks können Sie nach Feierabend wunderbar entspannen. Eine zusätzliche Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden in ruhiger Atmosphäre ein.*

*Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, vereinbaren Sie noch heute einen Termin!*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

*Link zum sehr informativen 3D-Rundgang:*

*<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3094242>*

*Nach kurzer Anmeldung folgt der komplette Zugang per Mail.*

*Zur Info, aufgrund der 3D-Perspektive wirken die Räumlichkeiten in der Regel kleiner als in der Realität.*

*Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!*

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

*Ihr Ansprechpartner: Christopher Bünnig*

*E-Mail: [Christopher.buennig@falcimmo.de](mailto:Christopher.buennig@falcimmo.de)*

*Markt 2, 39576 Stendal*

*Mobil 0176 / 418 30 982*

*kostenlose FALC-Hotline 0800 / 646 0 646 (Mo.-So. 06:00-22:00 Uhr)*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



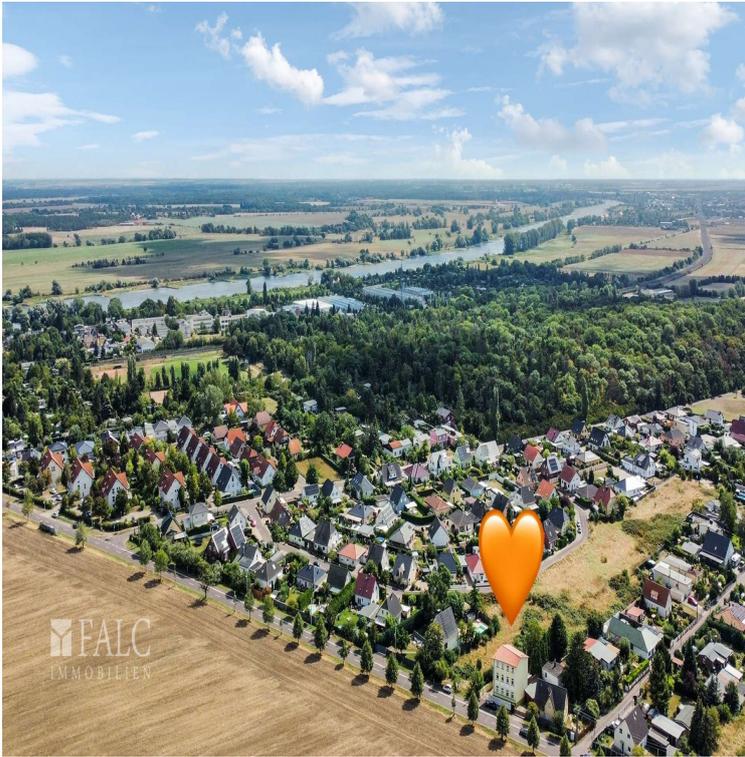
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

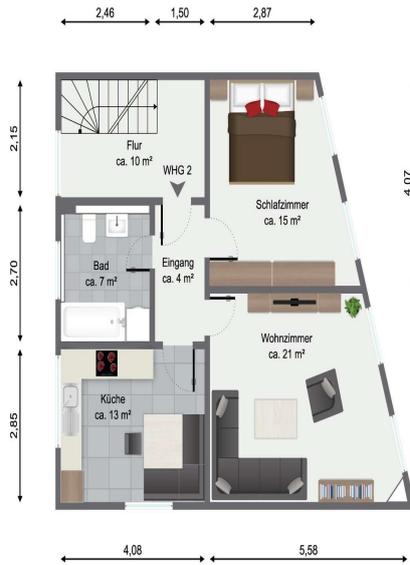


# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)