WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-CBue-71582

Provisionsfrei. Ihre Chance auf eine sichere Kapitalanlage in Uninähe!

Eckdaten

Kaufpreis	***1.075.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***1.295,18 €***
Jahresnettomiete	***64.776,00 €***
Faktor	***16,6***

Grundstücksfläche	*514,0 m²*
Anzahl Zimmer	*30,0*
Baujahr	*1902*
Zustand	*Vollsaniert*
Ausstattungskategorie	*Standard*
WG-Geeignet	
Küche	*Einbauküche*
Befeuerung	*Öl*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*21.11.2034*
Energiekennwert	*69,9 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*B*
Ausstelldatum	*21.11.2024*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen der lebendigen Landeshauptstadt Magdeburg – zentral gelegen und eingebettet in ein aufstrebendes Viertel mit hohem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie bietet sowohl für Bewohner als auch für Investoren ein äußerst attraktives Umfeld. Die hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie an die Otto-von-Guericke-Universität macht das Objekt besonders interessant für Studenten, junge Berufstätige und Kapitalanleger. Magdeburg zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus historischer Tradition und moderner Stadtentwicklung. Als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Mitteldeutschland bietet die Stadt ideale Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen. Mit rund 240.000 Einwohnern, einer wachsenden Wirtschaft und einer beliebten Universität ist Magdeburg heute ein gefragter Wohn- und Investitionsstandort. Vielfältige kulturelle Angebote, darunter Theater, Museen und historische Sehenswürdigkeiten, bereichern das Stadtleben. Grüne Erholungsorte wie der Stadtpark Rotehorn oder die Elbauenlandschaft laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die Immobilie liegt im aufstrebenden Stadtteil Alte Neustadt, der durch seine Nähe zur Elbe, zur Universität und zu innovativen Stadtentwicklungsprojekten besticht. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit ruhigem Umfeld – perfekt für Singles, Studenten und Berufstätige. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an andere Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren zudem von der Nähe zur B1 und den Autobahnen A2 und A14. Im direkten Umfeld finden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Die Elbe, der Rotehornpark sowie Kultureinrichtungen wie der Moritzhof oder das Theater an der Angel bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das vorgestellte Mehrfamilienhaus profitiert in hohem Maße von dieser positiven Entwicklung und ist daher sowohl für die Vermietung als auch als langfristige Kapitalanlage besonders attraktiv. Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektbeschreibung

Sie suchen eine solide Immobilie in guter Lage zur Kapitalanlage? Dann sind Sie bei Herrn Christopher Bünnig von FALC Immobilien Stendal genau richtig. Mit diesem Exposé präsentieren wir Ihnen eine attraktive Investitionsmöglichkeit im aufstrebenden Magdeburger Stadtteil Alte Neustadt. Das angebotene Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage und bietet 20 gut geschnittene Wohneinheiten, aufgeteilt in 1- und 2-Raumwohnungen – ideal für Studenten, Singles und junge Berufstätige. Die Nähe zur Otto-von-Guericke-Universität steigert die Nachfrage zusätzlich.
Alle Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet – besonders praktisch für temporäre Mieter. Der gepflegte Innenhof bietet Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, zusätzliche Abstellfläche bietet der Keller des Hauses. Die Außenwände des Hauses wurden umfassend gedämmt, was den Energieverbrauch senkt und den Mietern niedrige Nebenkosten garantiert. Lediglich kleinere Flächen an der Fassade (Sockel zur Straßenseite und im Innenhof) sind noch nicht verputzt – ein Kostenvoranschlag im vierstelligen Bereich liegt bereits vor. Die Arbeiten können bei Bedarf kurzfristig erfolgen. Ein 300 MBit DSL-Anschluss ist vorhanden, ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet (Leitungen liegen bereits in der Straße). Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Netzwerk- und SAT-Anschluss. Die Straße vor dem Haus bietet zahlreiche kostenfreie Parknischen. S-Bahn- und Buslinien befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Das Objekt ist aktuell voll vermietet. Die Mietnachfrage ist hoch – bei Auszug wird in der Regel sofort neu vermietet.
Wirtschaftliche Eckdaten
• Jahresnetto-Kaltmiete: 64.776 €
• Stabile Mietrendite bei gleichzeitig moderaten Betriebskosten
• Hohe Nachfrage und gute Wiedervermietbarkeit durch die Lage
Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine gelungene Kombination aus solider Mieteinnahme, guter Bausubstanz und attraktiver Lage in einem wachsenden Stadtteil. Ideal für Investoren, die auf langfristige Wertsteigerung und stabile Einnahmen setzen. Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme – investieren Sie jetzt in Ihre finanzielle Zukunft!

Sonstiges

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.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag persönlich zur Seite! Über 80.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Ihr Ansprechpartner: Christopher Bünnig
E-Mail: 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)

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

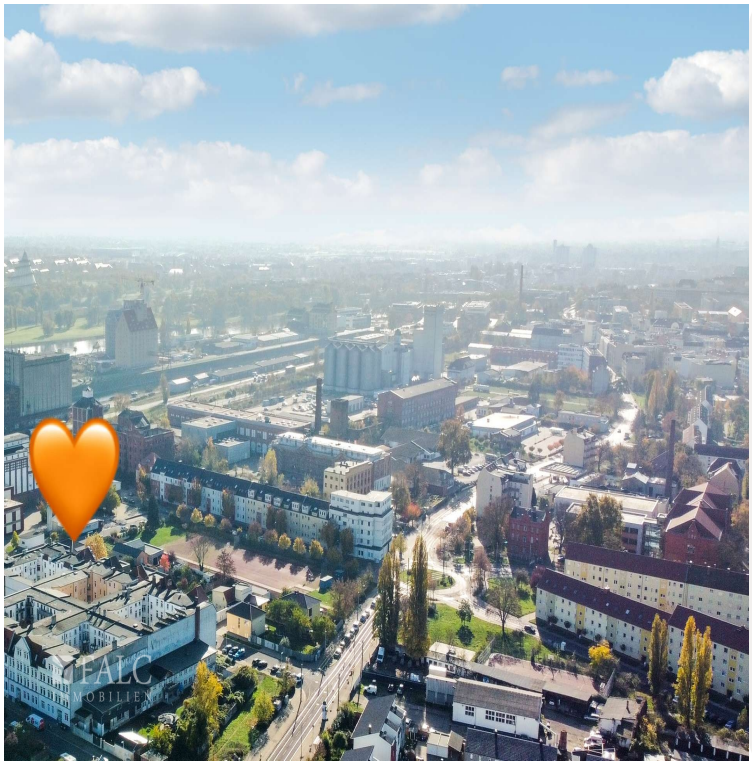
FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé
FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen