Magdeburg

Kapitalanlage im Zentrum von Magdeburg- 1 Zimmer - Eigentumswohnung, ca. 43m²

Objektnummer: 26156029



KAUFPREIS: 90.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42.54 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26156029
Wohnfläche	ca. 42.54 m²
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1890

Kaufpreis	90.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 42 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	71 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

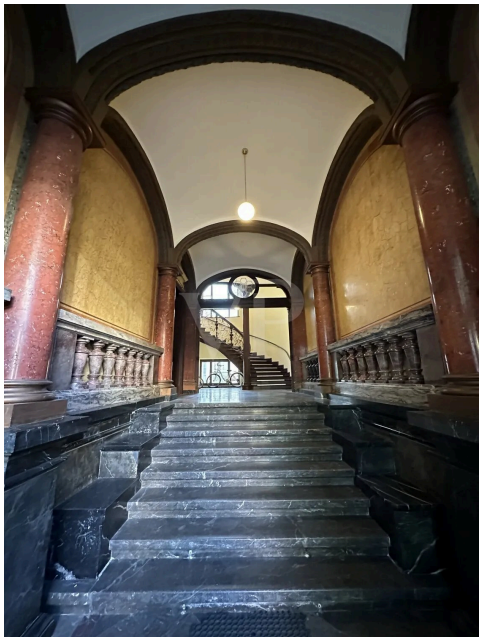
Die Immobilie

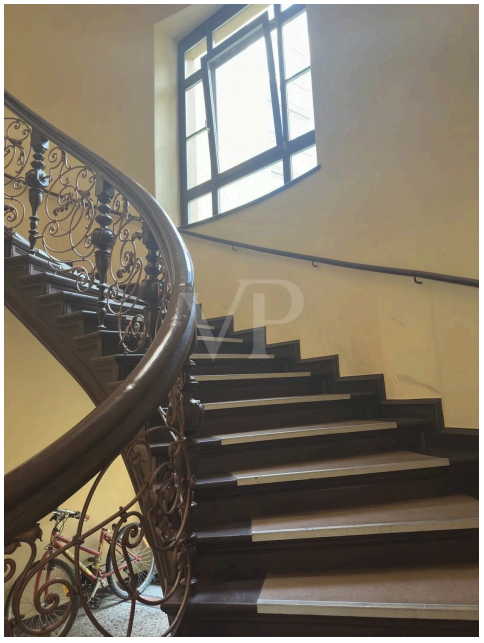




Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

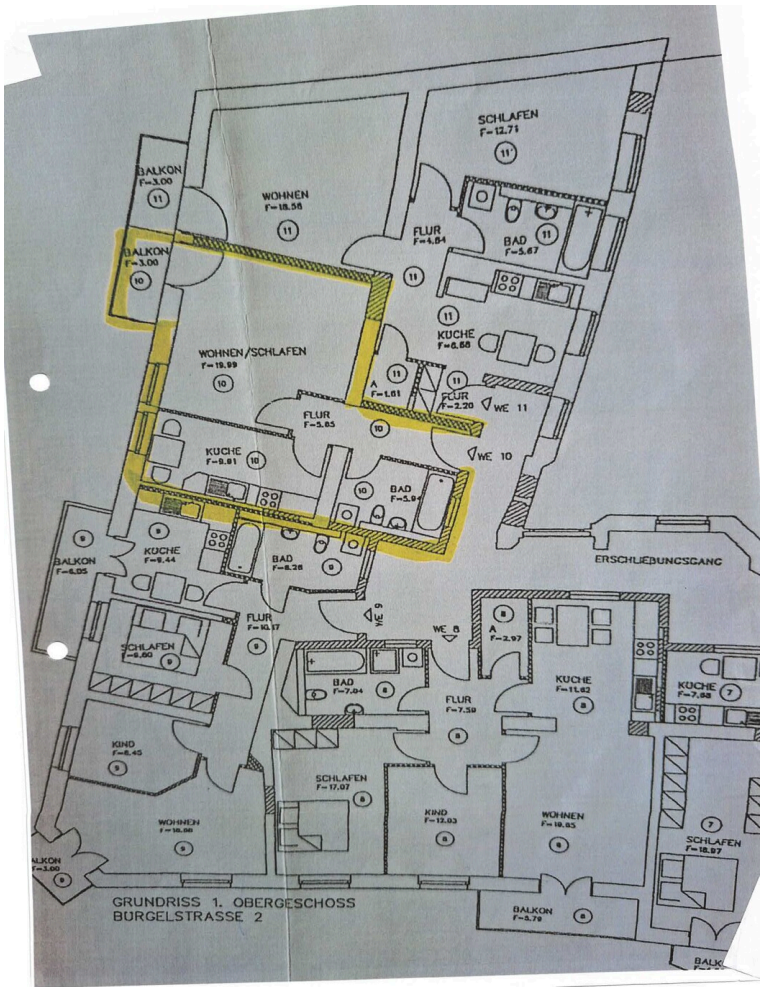
Die Immobilie





Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit attraktiver zentraler Lage und laufenden Mieteinnahmen

Zum Verkauf steht eine ca. 43m² große 1-Zimmer
Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss eines historischen
Mehrfamilienhauses im Zentrum von Magdeburg.

Die Wohnung wurde mit neuem Vinylboden ausgestattet und verfügt über eine neue Einbauküche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Keller.
Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von 382,86Euro. Das entspricht einer jährlichen Kaltmiete von 4.594,32Euro. Ab Januar wird die monatliche Kaltmiete um 30,00 Euro erhöht und beträgt dann 412,86 Euro. Die jährliche Kaltmiete beläuft sich somit künftig auf 4.954,32 Euro.
Das monatliche Hausgeld beträgt 215,89Euro

Die Wohnung bietet durch Ihre zentrale Lage, die kompakte Wohnfläche und die vorhandene Vermietung eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Ausstattung und Details

+ neu verlegter Vinyl- Bodenbelag
+ neue Einbauküche
+ Bad mit Wanne

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Alles zum Standort

Magdeburg präsentiert sich als Standort mit solider regionaler Anbindung, moderatem Einstiegspreisniveau und einem Marktumfeld, das für wertorientierte Investments besonders interessant ist. Die Stadt verbindet urbane Infrastruktur mit einer stabilen Nachfragebasis aus Studierenden, jungen Berufstätigen und öffentlichen Beschäftigten. Für Kapitalanleger ergeben sich daraus vor allem in gut angebundenen, zentralen Mikrolagen attraktive Rahmenbedingungen, während die Mietentwicklung und die mittelfristige Wertperspektive durch die anhaltende Nachfrage zusätzlich gestützt werden.

Das Domviertel zählt zu den gefragten innerstädtischen Adressen und überzeugt durch seine repräsentative Lage zwischen historischer Kulisse, kurzen Wegen und einem urbanen Umfeld mit hoher Alltagsqualität. Die Nähe zu zentralen Achsen, kulturellen Angeboten und dem Stadtzentrum verleiht dem Quartier eine nachhaltige Attraktivität, die sich auch aus Investorensicht positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt. Gerade die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und einem lebendigen, zugleich geordneten Umfeld macht diesen Standort zu einer überzeugenden Wahl für langfristig orientierte Anleger.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine bemerkenswerte Dichte an Einrichtungen des täglichen Bedarfs und an urbanen Annehmlichkeiten. Für die Gesundheitsversorgung stehen mit Dr. med. Karoline Blaschke in nur 1 Minute zu Fuß, der Privatpraxis für Ästhetische Medizin in 3 Minuten, der Hautartpraxis am Hasselbachplatz sowie der Stern-Apotheke am Hasselbachplatz jeweils in 5 Minuten und open.med ebenfalls in 5 Minuten mehrere Anlaufstellen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung; ergänzend sind die Apotheke am Dom in 6 Minuten, zahnärztliche Praxen in 8 bis 9 Minuten sowie weitere medizinische Einrichtungen bis hin zur Universitätsfrauenklinik Magdeburg in 18 Minuten erreichbar. Im Bereich Bildung unterstreichen das Ökumenische Domgymnasium Magdeburg und das Domgymnasium, beide in 2 Minuten zu Fuß, sowie die Städtische Volkshochschule Magdeburg in 5 Minuten und weitere Schulen und Kindertagesstätten im näheren Umfeld die nachhaltige Standortqualität. Für den täglichen Bedarf sorgen EDEKA im Domviertel in 3 Minuten, weitere Nahversorger in 3 bis 7 Minuten sowie Kaufland in 12 Minuten für kurze Wege. Auch die gastronomische Umgebung ist hochwertig und vielseitig geprägt: franx, FAVOR.place und Vegan Living liegen jeweils nur 2 Minuten entfernt, weitere Cafés, Bars und Restaurants sind in 2 bis 4 Minuten erreichbar und schaffen ein urbanes, lebendiges Umfeld. Ergänzt wird dies durch attraktive Grün- und Freizeitangebote wie den Park am Fürstenwall in 2 Minuten, den Friedensplatz in 4 Minuten sowie kulturelle Adressen wie das Schauspielhaus in 5 Minuten und das Theater Grüne Zitadelle in 7 Minuten. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Bus und Tram am Domplatz sowie am Hasselbachplatz sind in 5 bis 6 Minuten erreichbar, der Bahnhof Magdeburg Hasselbachplatz in 7 Minuten und der

Hauptbahnhof Magdeburg in 14 Minuten.

Insgesamt bietet diese Lage für Investoren ein ausgewogenes Zusammenspiel aus zentraler Erreichbarkeit, stabiler Nachfrage und urbaner Lebensqualität, das die Vermietbarkeit nachhaltig unterstützt und die Standortattraktivität langfristig stärkt.

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Achtung: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständige Anfragen mit Angabe von Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, Ihrer Tel.- Nummer und vollständiger und richtiger E-Mail Adresse bearbeiten können. Anfragen mit falschen Daten werden von uns nicht beantwortet.

Objektnummer: 26156029 - 39104 Magdeburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 - 50 38 018 0
E-Mail: magdeburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com