

Exposé

Mehrfamilienhaus in Tangermünde

Mehrfamilienhaus mit stabiler Vermietung & Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-328405**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Klaus

39590 Tangermünde
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1927	Gewerbefläche	100,00 m ²
Grundstücksfläche	819,00 m ²	Gesamtfläche	663,00 m ²
Etagen	2	Sonstige Flächen	220,00 m ²
Wohnfläche	343,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2015	Nettomiete Ist	41.250
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	5

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in Tangermünde bietet eine solide Kombination aus stabiler Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial.

Das im Jahr 1925 errichtete Gebäude umfasst derzeit vier Wohneinheiten sowie eine separat stehende Gewerbeinheit. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 333 m², ergänzt durch eine Gewerbefläche von ca. 105 m². Alle Einheiten sind aktuell vollständig vermietet.

Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

ca. 107 m² Erdgeschoss links – vermietet

ca. 63 m² Erdgeschoss rechts – vermietet

ca. 90 m² Obergeschoss links – vermietet

ca. 73 m² Obergeschoss rechts – vermietet

ca. 105 m² Gewerbeinheit – vermietet

Zusätzlich ist ein Stellplatz separat vermietet und generiert derzeit weitere Einnahmen in Höhe von 37,50 € monatlich.

Die Immobilie erzielt aktuell eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 3.400 € zuzüglich 37,50 € für den Stellplatz, entsprechend insgesamt 3.437,50 € monatlich bzw. 41.250 € jährlich.

Die bestehenden Mietverhältnisse sind stabil. In Teilbereichen liegen die Mieten unter dem ortsüblichen Niveau, wodurch sich perspektivisch weiteres Entwicklungspotenzial ergibt.

Ein zusätzlicher Mehrwert besteht in der Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier stehen ca. 220 m² Grundfläche zur Verfügung. Vorbereitungen für Wasser- und Elektroanschlüsse wurden bereits getroffen, sodass eine zukünftige Schaffung von weiterem Wohnraum möglich ist.

Die Gewerbeinheit wurde im Jahr 2017 neu errichtet und ist aktuell an eine Physiotherapie vermietet. Sie verfügt über eine moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung, Einbauküche sowie getrennten Sanitärbereichen und sorgt für stabile Einnahmen.

Das Grundstück umfasst ca. 819 m² und bietet ausreichend Platz für Stellflächen sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem:

Hybridheizung (Gas/Pellet, Baujahr 2017)

Photovoltaikanlage

teilweise Fußbodenheizung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Kamin im Erdgeschoss

Hofbereich und Nebenglass

Freisprechanlage an der Klingelanlage für alle vier Wohneinheiten

Insgesamt handelt es sich um eine vermietete Bestandsimmobilie mit solider Ertragssituation und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und verfügt über eine solide und zeitgemäße Ausstattung.

Zu den wesentlichen Merkmalen zählen:

Hybridheizung (Gas/Pellet, Baujahr 2017)

Photovoltaikanlage (Baujahr 2017) mit monatlichen Einnahmen von ca. 73 €

teilweise Fußbodenheizung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Kamin im Erdgeschoss

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen, Vinyl und Laminat.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

Terrasse und Hofbereich

großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Nebengelass und Abstellflächen

Freisprechanlage für alle vier Wohneinheiten

Die Kombination aus modernisierter Technik und solider Grundsubstanz bietet eine gute Basis für eine langfristige Nutzung und Vermietung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gern weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Kontaktaufnahme bitte telefonisch unter 0174-6577664.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Tangermünde, einer etablierten Kleinstadt im Norden Sachsen-Anhalts mit stabiler Wohn- und Mietnachfrage.

Tangermünde liegt direkt an der Elbe und verbindet historischen Charme mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt verfügt über eine gut erhaltene Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere Stendal.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie EDEKA, Aldi und Lidl, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. sind schnell erreichbar.

Für Familien bietet Tangermünde eine sehr gute Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen.

Zu den Bildungseinrichtungen gehören unter anderem:

Grundschule Comenius

Diesterweg-Gymnasium

Privatgymnasium Tangermünde

Im Bereich der Kinderbetreuung stehen mehrere Einrichtungen zur Verfügung, darunter:

Johanniter-Kindertageseinrichtung „Farbenspiel“

DRK Kita „Sausewind“

Johanniter-Kindertageseinrichtung „Kleine Ritter“

Die Verkehrsanbindung ist durch den Bahnhof Tangermünde sowie Busverbindungen in Richtung Stendal und Umgebung gewährleistet. Von Stendal bestehen weiterführende Bahnverbindungen unter anderem nach Magdeburg und Berlin.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sorgt für eine nachhaltige Attraktivität des Standorts und eine stabile Nachfrage im Mietbereich.

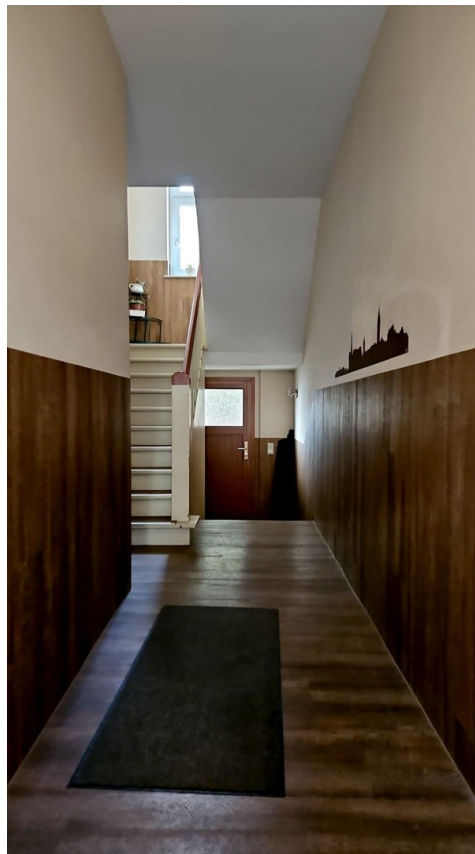
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

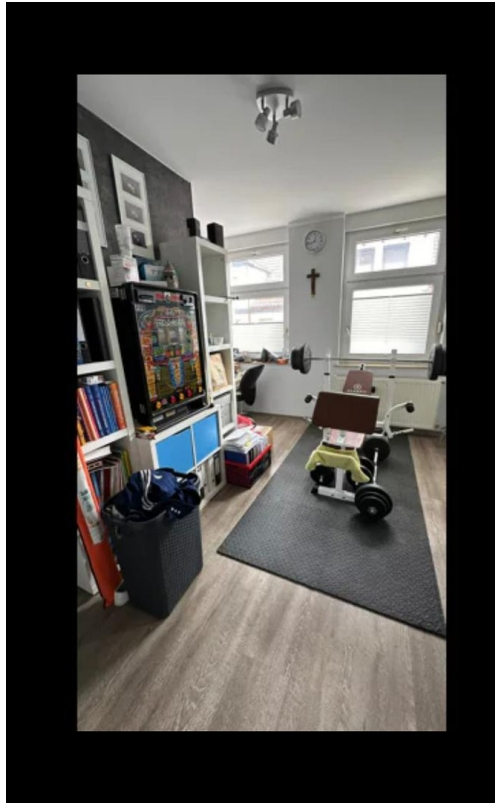
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

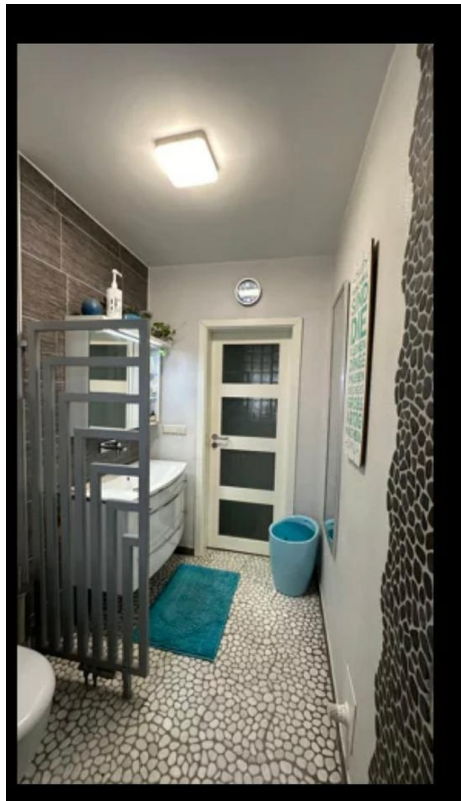


Flur EG

Exposé - Galerie

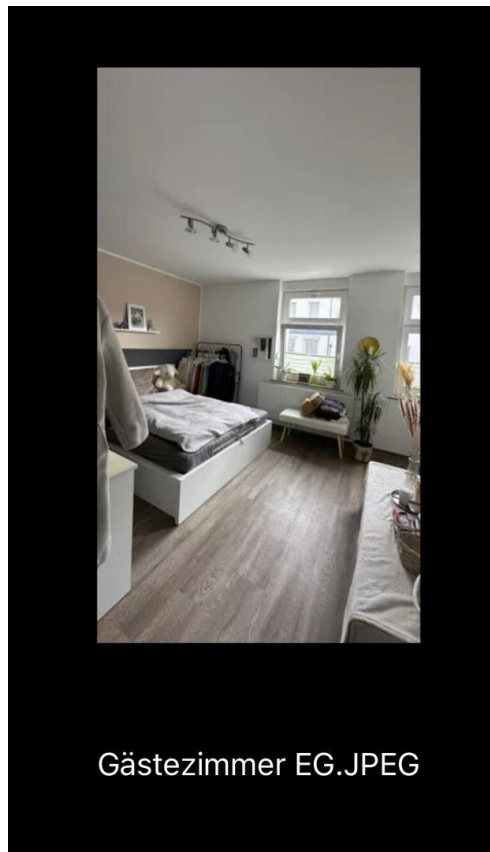


Wohnung EG

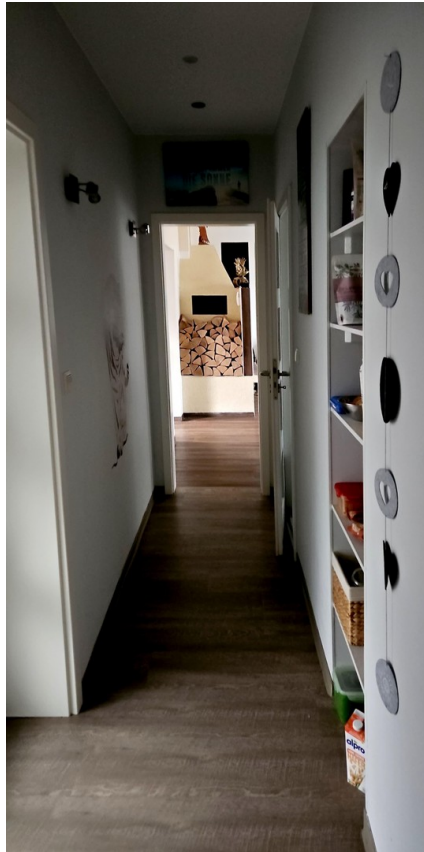


Wohnung EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnung EG



MFH und Gewerbeobjekt

Exposé - Galerie



Hofansicht MFH 93a



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

Exposé - Galerie



Wohnung EG



Hofansicht MFH 93b

Exposé - Galerie



Frontansicht mit Solaranlage



Gewerbeobjekt



Gewerbeobjekt

Exposé - Galerie



Gewerbeobjekt, Sanitär



Gewerbeobjekt , Seitenansicht

Exposé - Galerie



Gewerbeobjekt 93c



Gewerbeobjekt 93c

Exposé - Galerie



Gewerbeobjekt

