

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Magdeburg

### Provisionsfreie zentrale 4,5-Zi-Wohnung mit Balkon inmitten der Altstadt



Objekt-Nr. OM-429984

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **188.500 €**

Ansprechpartner:  
Meiwes

Leibnizstraße 22  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1900                  |
| Etagen        | 5                     |
| Zimmer        | 4,50                  |
| Wohnfläche    | 102,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche    | 8,00 m <sup>2</sup>   |
| Energieträger | Gas                   |

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Übernahme  | Nach Vereinbarung |
| Zustand    | gepflegt          |
| Badezimmer | 2                 |
| Etage      | Erdgeschoss       |
| Heizung    | Zentralheizung    |
|            |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie werden Eigentümer einer in ruhiger Seitenstraßenlage gelegenen Wohnung in der beliebten Magdeburger Altstadt. Das in 2008 liebevoll kernsanierte Gründerzeithaus (u.a. wurden die alten Türen größtenteils aufgearbeitet, das alte Geländer erhalten und die Stufen mit Sisal verschönert) hat insgesamt 15 Wohnungen inkl. Fahrstuhl. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand, nachdem in 2022 erneut umfangreiche Modernisierungen stattgefunden haben. Insbesondere ist das in diesem Zuge im Hofbereich robust erbaute und abschließbare Fahrradcarport ein besonderes Highlight des Objekts.

Die 4,5-Zimmer Wohnung, zu der auch ein Keller-Raum gehört, liegt im Erdgeschoss und eignet sich sowohl für Eigennutzer, Gewerbetreibende wie auch für Kapitalanleger. Die attraktive Wohnung, für die laut Grundbuch sowohl eine Wohn- wie auch eine Gewerbenutzung zugelassen ist, verteilt sich auf 102qm Wohnfläche.

Sie betreten die Wohnung über den Eingangsflur. Von hier finden Sie zur Ihrer Linken Wohnküche und den Hauptbereich der Wohnung mit Balkon, geradeaus ein Gäste-WC & einen Abstellraum, und zur Rechten zwei Räume zur Straße.

Diese Aufteilung ermöglicht eine Trennung in Wohnbereich (links) und Arbeitsbereich (rechts) mit WC, ideal geeignet, um separat zur Wohnung in zentraler Lage in der Stadt Kunden zu empfangen. Die Größe der Räume ist dabei geeignet zum Beispiel für eine kleine Anwalts- oder Steuerberaterkanzlei, einen Versicherungsmakler, Architektenbüro etc.

Der Wohnbereich zur Linken erstreckt sich über eine offene Küche mit direktem Zugang zum Balkon, sowie ein Wohnzimmer, ein Arbeits-/Kinderzimmer, einen Haushaltsraum und ein geräumiges Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC und Handtuchheizkörper.

Aktuell ist die Wohnung seit 2015 vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 9.120€. Eine Eigennutzung sollte perspektivisch möglich sein.

Die nahezu baugleiche Wohnung über dieser Wohnung im 1.OG wurde (bezugsfrei) jüngst für 250.000€ verkauft.

## Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Spannende Lage in Magdeburg – Die Wohnung liegt perfekt in der Magdeburger Altstadt gelegen in einer ruhigen Seitenstraße und trotzdem in unmittelbarer Nähe zum Elbufer, zum Hasselbachplatz als Dreh- und Angelpunkt für den ÖPNV in der Stadt, diversen Gastronomie-, Kultur und Gesundheitsangeboten, wie auch Einkaufsmöglichkeiten (u.a. neuer EDEKA im Domviertel). Auch das Hegel-Gymnasium liegt in unmittelbarer Nähe.

Dies spiegelt sich entsprechend auch im Bodenrichtwert von 750€/qm der Mikrolage wieder, der mit zu den höchsten aller Wohnquartiere in Magdeburg gehört. Diese ideale Lage bedeutet letztlich auch substanzielles Potenzial für eine weitere positive Entwicklung des Viertels inklusive Wertsteigerungen für den sich dort befindenden Wohnraum.

Interessante Größe – 2- & 3-Zimmer Wohnungen gibt es mit Magdeburg besonders viele. Mit einer in der Stadt eher selteneren 4,5-Zimmer Wohnung werden sowohl Familien als Mietinteressenten mit typischerweise langen Mietdauern angezogen, wie auch Eigennutzer. Dies bietet ideale Voraussetzungen für eine besonders gute Wertbeständigkeit der Wohnung.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Die Zulässige Nutzung der Wohnung sowohl für Wohn- wie auch Gewerbezwecke lässt Ihnen als Käufer, wie auch etwaigen späteren Nutzern sehr viele flexible Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb einer Wohnung. Das ist in dieser Form eine Rarität!

-Gepflegter Zustand - Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Erst kürzlich wurden mehrere Reparaturen durchgeführt.

Quadratisch.Praktisch.Gut. - Nimmt man alle genannten Vorteile zusammen, so zeigt sich eine Wohnung, die sowohl für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger sehr gut geeignet ist. Der erschwingliche Kaufpreis rundet das Angebot dabei gut ab.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Sie sind interessiert? Dann stellen Sie gern eine Anfrage! Im ersten Schritt erhalten Sie alle relevanten Unterlagen zum Objekt. Sofern Sie nach gewissenhafter Prüfung weiter interessiert sind, können wir gern telefonisch Rücksprache halten zwecks eines Besichtigungstermins.

Außenbesichtigungen sind jederzeit möglich. Von unabgesprochenen Kontaktaufnahmen mit dem Mieter bitte ich Abstand zu nehmen. Den Notar können Sie sich aussuchen.

P.S: Ich habe noch eine weitere Wohnung am Torplatz in Diesdorf zu verkaufen. 2-Zimmer, 57qm, BJ 1996, KP im Paket 88.000€, Faktor 18,8. Bei Interesse lasse ich Ihnen gern auch zu dieser Wohnung ein Exposee und alle relevanten Unterlagen zukommen.

**Lage**

Die Wohnung ist im Herzen der Magdeburger Altstadt gelegen.

Die Wohnlage ist bei Mietern, wie auch Eigennutzern sehr beliebt und bringt alle Vorzüge des zentralen Wohnens mit sich bei einer gleichsam ruhigen Lage in einer Seitenstraße. Egal was Sie vorhaben, sie kommen schnell hin! Und egal wann Sie wieder nach Hause wollen, sie kommen wohl nirgends in der Stadt egal aus welcher Richtung mit dem ÖPNV zuverlässiger hin, als zum nur 2 Minuten entfernten Hasselbachplatz.

Aufgrund der super nahen Lage aller Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs benötigen Sie hier ferner kein Auto, ein Fahrrad, dass sicher im Carport verwahrt werden kann, reicht völlig aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht II



Außenansicht III Domblick

# Exposé - Galerie



Außenansicht IV



Hofansicht I

# Exposé - Galerie



Hofansicht II



Hofansicht III

# Exposé - Galerie



Treppenhaus I



Treppenhaus II

# Exposé - Galerie



Treppenhaus III

# Exposé - Grundrisse



Grundriss