

# Exposé

## Wohnung in Hohe Börde

### Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen – langfristig vermietete Eigentumswohnung + Stellplatz



Objekt-Nr. OM-438696

#### Wohnung

Verkauf: **95.000 €**

Ansprechpartner:  
Anastasia Sudian

Auf der Badekuhle 27  
39343 Hohe Börde  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1995	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Etage	1. OG
Wohnfläche	78,08 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1995 in solider Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss auf der linken Seite der Etage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78,08 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3,5 Zimmer.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen offen gestalteten Flurbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein Tageslichtbad.

Das Badezimmer ist mit einem großen Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusammen mit der Wohnung vermietet ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Sowohl das Gebäude als auch die Außenanlagen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die laufende Betreuung und Instandhaltung erfolgt zuverlässig durch eine Hausmeisterfirma.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die aktuellen Mieteinnahmen für die Wohnung betragen 436,47 € monatlich.

Zusätzliche Vermietung des Stellplatzes betragen 18,34€.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 375,00 € (davon 244,00€ umlagefähig).

## Ausstattung

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Durch die stabile Vermietung sowie den gepflegten Zustand des Gebäudes bietet das Objekt eine solide und langfristige Investitionsmöglichkeit.

Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist konstant hoch, wodurch auch zukünftig von einer guten Vermietbarkeit ausgegangen werden kann.

Dank der vorhandenen Hausverwaltung und Hausmeisterbetreuung entsteht für den Eigentümer nur ein geringer Verwaltungsaufwand.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Durch die stabile Vermietung sowie den gepflegten Zustand des Gebäudes bietet das Objekt eine solide und langfristige Investitionsmöglichkeit.

Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ist konstant hoch, wodurch auch zukünftig von einer guten Vermietbarkeit ausgegangen werden kann.

Dank der vorhandenen Hausverwaltung und Hausmeisterbetreuung entsteht für den Eigentümer nur ein geringer Verwaltungsaufwand.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Groß SanTERSleben, einem charmanten Ortsteil der Einheitsgemeinde Hohe Börde, eingebettet im begehrten Magdeburger Speckgürtel. Die Lage

vereint auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Groß Santerleben überzeugt durch seine idyllische Atmosphäre und ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld mit rund 1.000 Einwohnern. Besonders der Wohnpark Ostfalen bietet ein attraktives Wohnkonzept mit verkehrsberuhigten Spielstraßen, gepflegten Wohnanlagen sowie einer harmonischen Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.

Die Infrastruktur ist optimal: Die Autobahnauffahrten zur A2 und A14 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Das beliebte Einkaufszentrum „Elbe Park“ in Irxleben, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie- und Freizeitangeboten, ist sowohl mit dem Auto als auch bequem per Bus in nur etwa fünf Minuten erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe (ca. 3 Minuten), was eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht.

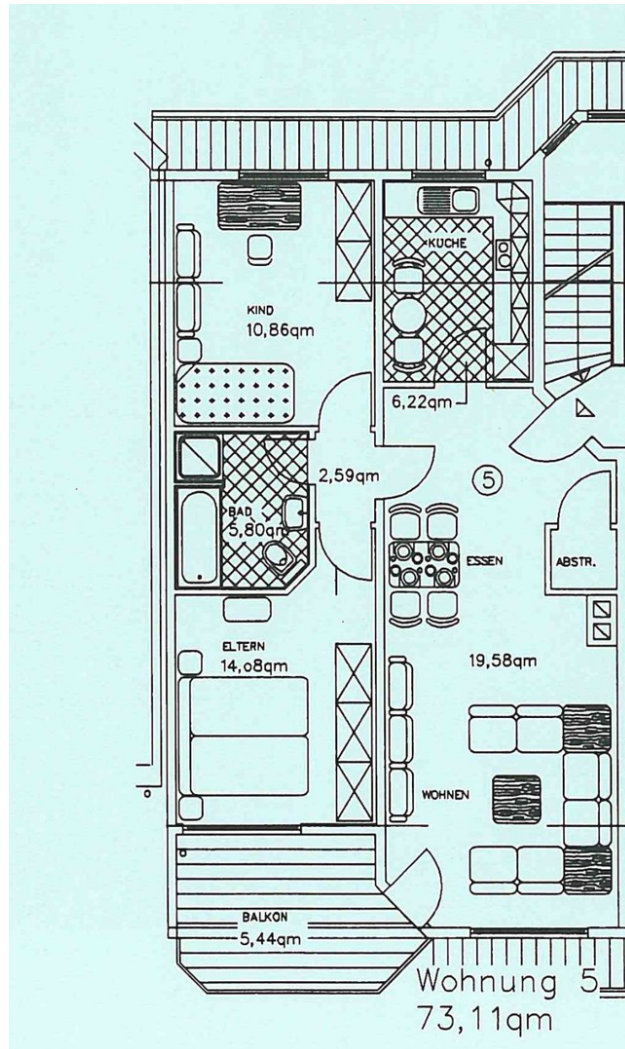
Für Familien besonders attraktiv: Eine Kindertagesstätte ist direkt im Ort vorhanden, während weiterführende Schulen wie Grundschule, Realschule und Gymnasium in den umliegenden Nachbarorten schnell erreichbar sind.

Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Ruhe und optimaler Erreichbarkeit, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Grundriss