

# Exposé

## Wohnung in Magdeburg

**Drei Eigentumswohnungen als Anlagepaket –  
provisionsfrei, direkt vom Eigentümer in Magdeburg**



Objekt-Nr. OM-442967

### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Haupt

Am Polderdeich 11  
39124 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|               |                       |              |                |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Etagen        | 3                     | Zustand      | saniert        |
| Zimmer        | 7,00                  | Schlafzimmer | 4              |
| Wohnfläche    | 160,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 3              |
| Energieträger | Erdwärme              | Etage        | 1. OG          |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektart: 3 Eigentumswohnungen (Anlagepaket)

Lage: Magdeburg, Polderdeich 9 & 11 – ruhige Seitenstraße, gute Infrastruktur

Zustand: guter Zustand, alle drei Objekte kernsaniert vor ca. 12 Jahren

Ertrag/Ertragsoption: stabile Nettomieteinnahmen, Vermietung an Singles/Paare

Kaufpreis: 350.000 €

Wohnung 1

Größe: ca. 42 m<sup>2</sup>

Grundriss: Flur führt zu allen Räumen

Schlafzimmer: nach hinten, ruhig, geräumig

Badezimmer: Tageslicht, Dusche

Wohnzimmer: Raum für Sofa, Tisch & Sideboard; Kochnische Küche vorhanden

Balkon: zum Hinterhof (Süd-/Hinterhoflage)

Besonderheiten: gut geeignet für Singles/Studenten

Wohnung 2

Größe: ca. 60 m<sup>2</sup>

Grundriss: Flur führt zu allen Räumen

Küche: EBK vorhanden

Schlafzimmer groß: zur Straßenseite

Schlafzimmer klein: zum Hinterhof

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne

Balkon: Hinterhof, sommerlich nutzbar

Besonderheiten: geräumiges 3-Zimmer-Appartement

Wohnung 3

Größe: ca. 58 m<sup>2</sup>

Grundriss: Flur führt zu allen Räumen

Küche: EBK vorhanden

Schlafzimmer: zum Hinterhof, ruhig

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne

Balkon: Hinterhof, sommerlich nutzbar

Besonderheiten: gute Vermietbarkeit in Neustadt-ähnlicher Struktur

Ausstattung (Beispiele)

Küchen: EBK in Wohnung 3/3

Bäder: Tageslichtbäder mit Badewanne oder Dusche

Balkon/Terrasse: vorhanden, Hinterhoflage

Keller: Keller vorhanden

Gegenwärtige Nettomieteinnahmen p.a.: 15.240 €

Kaufpreis: 350.000 €

Geschätzte Jahresrendite vor Steuern: ca. 4,36% (15.240 / 350.000)

Besonderheiten

Rücklagen/ Renovierungsbedarf: keine akuten bekannten Schäden (kernsaniert vor 12 Jahren)

Warum investieren?

Konstante Cashflows durch stabile Mietsituation

Gute Infrastruktur in Magdeburg

Potenzial durch Instandhaltung/Modernisierung optional

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

S. Haupt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilien befindet sich am Polderdeich 9 & 11 in Magdeburg in einer ruhigen, freundlichen Wohnlage mit guter Anbindung. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus grünen, etablierten Wohngebieten und einer gut erschlossenen Infrastruktur.

Verkehrsanbindung: Nähe zu Buslinien; schnelle Anbindung an die Innenstadt und nahegelegene Hauptverkehrsstraßen. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in kurzer Zeit.

Infrastruktur: Supermärkte, Bäcker, Apotheke und Cafés in der Umgebung. Mehrere Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Freizeitwert: Grünflächen und Erholungsbereiche in der Nähe, angenehmes Wohnumfeld mit ruhiger Seitenstraße.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



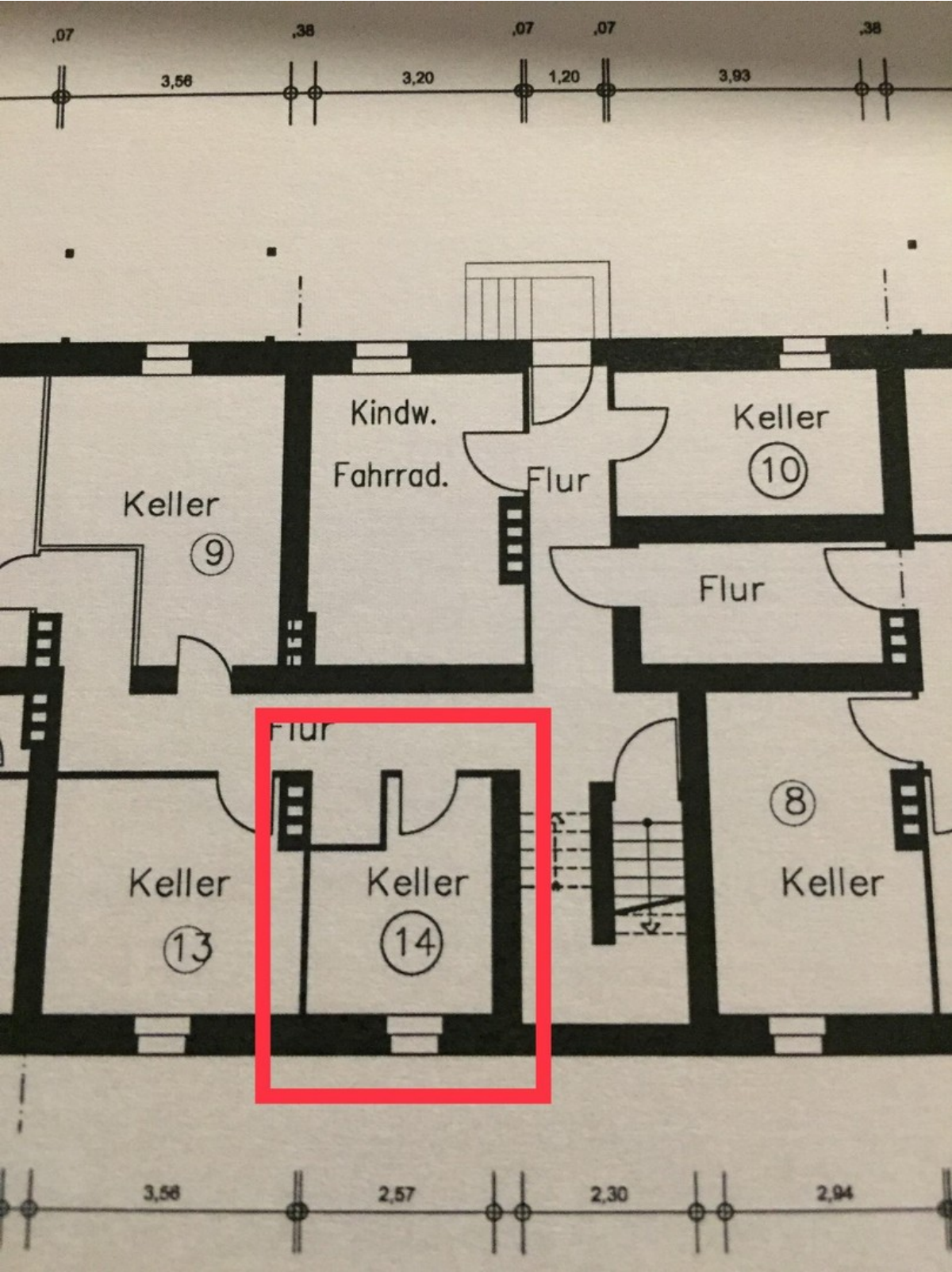
# Exposé - Galerie



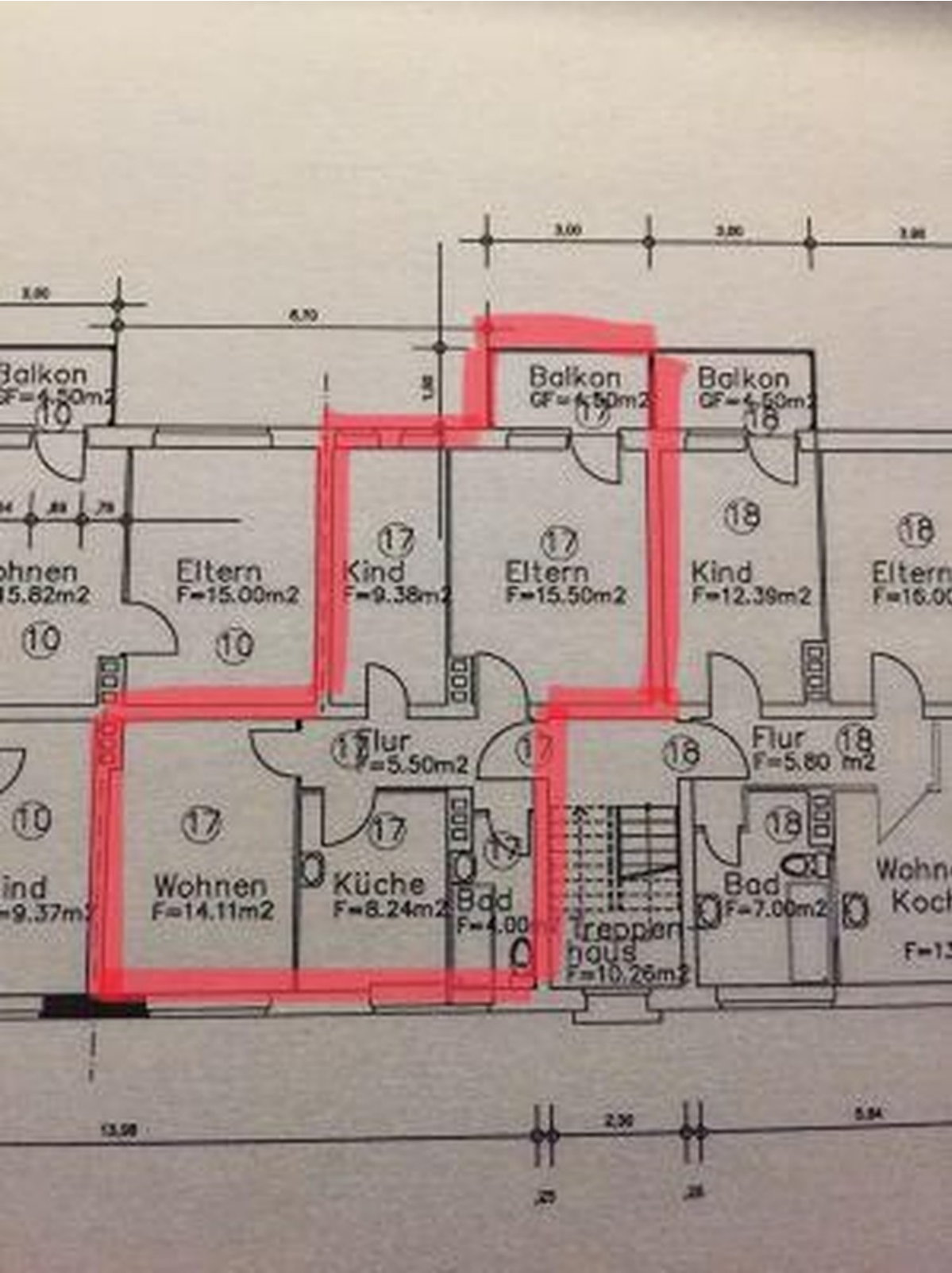
# Exposé - Galerie



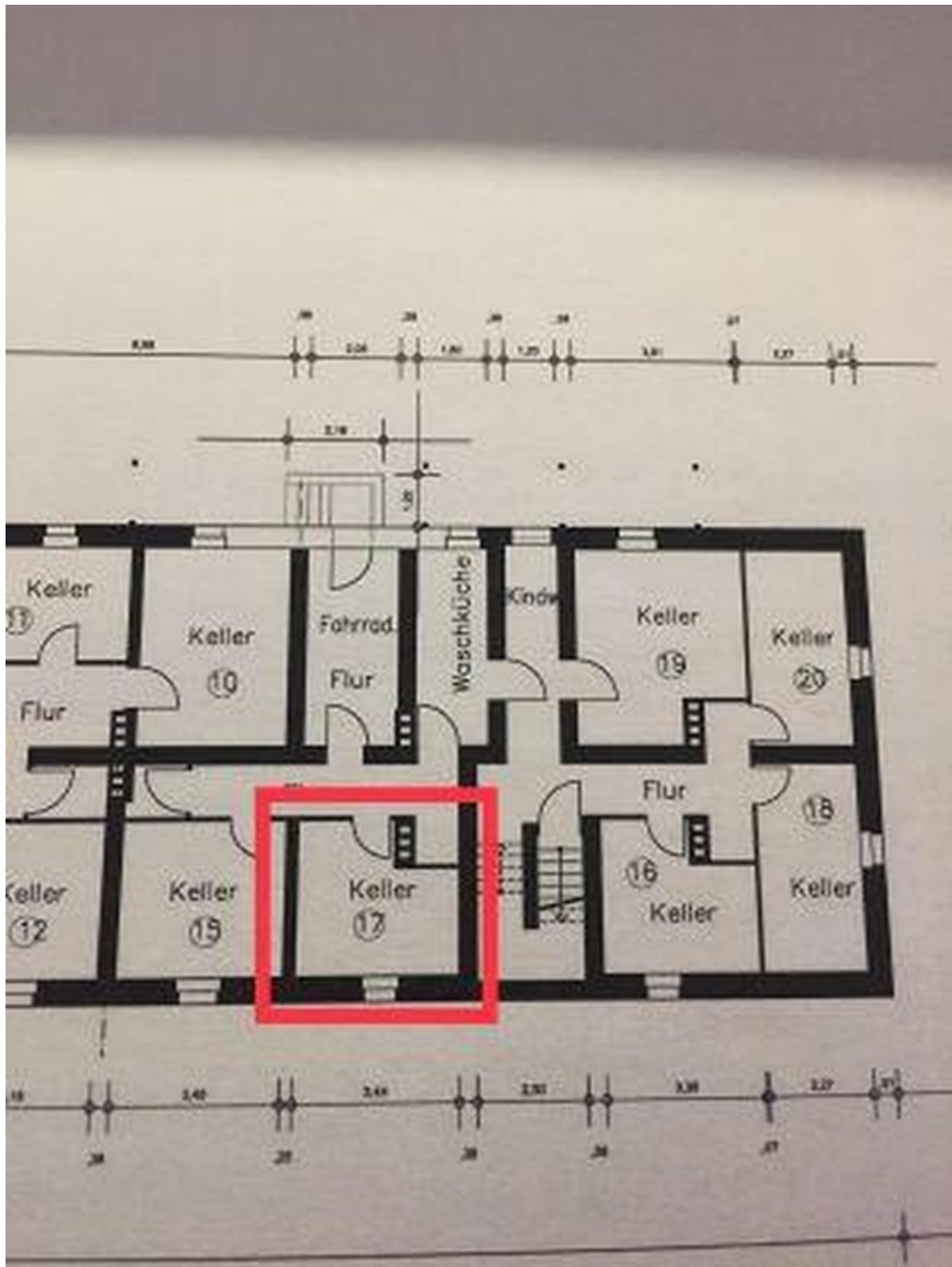
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

