

Exposé

Wohnung in Magdeburg

**Vermietete 2-Zimmer- Kapitalanlage in Stadtfeld. 5% Afa
und gute Mietrendite**



Objekt-Nr. OM-474394

Wohnung

Verkauf: **115.000 €**

39104 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	205 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit 55 m² Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss eines Altbaus von 1905 in Magdeburg-Stadtfeld Ost. Sie ist seit fünf Jahren an denselben Mieter vergeben und wirft eine Jahresnettokaltmiete von 6.000 € ab. Bei einem Kaufpreis von 115.000€ entspricht das einer Bruttorendite von 5,2 %.

Der Grundriss umfasst zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad mit Fenster und Duschwanne. Die Böden sind mit Vinyl ausgelegt, geheizt wird über eine Zentralheizung mit Gas. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Aufzug und Balkon sind nicht vorhanden. Das Hausgeld beträgt 205 € monatlich.

Bemerkenswert für einen Altbau dieses Baujahrs ist der Energiewert: 78,30 kWh/(m²a) nach Bedarfsausweis, Effizienzklasse C. Das bedeutet moderate Heizkosten für den Mieter und ein geringes Risiko bei Nebenkostenabrechnungen.

Die aktuelle Miete liegt bei 10 € pro Quadratmeter und damit etwas unter dem Niveau, das in Stadtfeld Ost derzeit für vergleichbare Wohnungen erzielt wird. Realistisch lässt sich dieses Potenzial vor allem bei einem Mieterwechsel heben. Wer die Wohnung als langfristige Anlage betrachtet, kauft hier eine stabile Bestandsmiete mit Spielraum nach oben.

Stadtfeld Ost zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Magdeburgs: geschlossene Gründerzeitbebauung, kurze Wege in die Innenstadt, Nahversorgung, Ärzte, Schulen und Kindergärten im Viertel, gute Anbindung an Straßenbahn und Bus. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist konstant hoch, Leerstand ist selten ein Thema.

Ausstattung

- +++ 2 Zimmer, 55 m², Altbau von 1905
- +++ Vermietet seit fünf Jahren, 6.000 € Jahresnettokaltmiete
- +++ 5,2 % Bruttorendite bei 115.000 € Kaufpreis
- +++ Zentralheizung, Gas, Effizienzklasse C (78,30 kWh/m²a)
- +++ Bad mit Fenster und Duschwanne
- +++ Kellerabteil
- +++ 2. Obergeschoss
- +++ Hausgeld 205 € monatlich

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

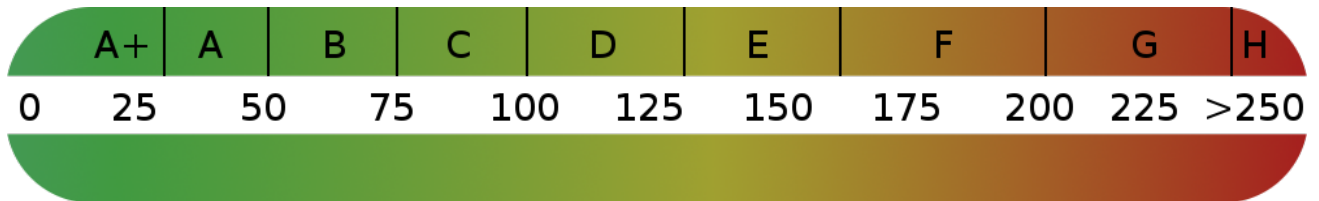
Stadtfeld Ost zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Magdeburgs. Das Viertel ist von geschlossener Gründerzeitbebauung geprägt, die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker und Supermärkte liegen fußläufig, Schulen und Kindergärten sind vorhanden. Die Anbindung an den Nahverkehr über Straßenbahn und Bus ist gut. Für Kapitalanleger entscheidend: Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist in diesem Viertel konstant hoch, Leerstand ist selten ein Thema.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

