

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sachsen-Anhalt - Haldensleben

Kapitalanlage 5 WE in Alt Haldensleben / SOLL 40.800€/Jahr



Objekt-Nr. OM-474990

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:
Christopher Birke

39340 Sachsen-Anhalt - Haldensleben
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1924
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
Etagen	2
Wohnfläche	441,00 m ²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Modernisierung Jahr	2026
Zustand	modernisiert

Gesamtfläche	441,00 m ²
Garagen	1
Stellplätze	3
Heizung	Zentralheizung
Nettomiete Soll	40.800
Nettomiete Ist	24.960
Anzahl Einheiten	5

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vorderhaus – Hundisburger Straße 9

Das Vorderhaus beherbergt drei Wohneinheiten – im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss –

und bildet mit seiner Straßenfassade das repräsentative Gesicht des Anwesens. Die Beheizung sämtlicher drei Einheiten erfolgt zentral über eine gemeinsame Gas-Zentralheizung, was eine effiziente und wartungsarme Wärmeversorgung mit zentraler Abrechnung ermöglicht. Die Wohnungen im Vorderhaus wurden bereits modernisiert – hochwertige Vinyl- bzw. Laminatböden, neu gefliestes Bad und frisch gestrichene Wände prägen den gepflegten Gesamteindruck. Die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über eine Einbauküche. Das Vorderhaus ist aktuell vollständig vermietet, ergänzt um eine mitvermietete Garage, und erwirtschaftet damit von Beginn an stabile Mieteinnahmen.

Hinterhaus – Hundisburger Straße 9a

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das Hinterhaus mit zwei separaten Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Jede der beiden Einheiten verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung, sodass Wärmeerzeugung und -abrechnung unabhängig voneinander je Einheit erfolgen. Diese dezentrale

Wärmeversorgung erleichtert eine individuelle Vermietung und schafft Transparenz bei den Nebenkosten für künftige Mieter. Beide Einheiten des Hinterhauses stehen aktuell leer; im Gegensatz zum bereits modernisierten Vorderhaus steht hier noch die finale Modernisierung aus, was Käufern und Investoren zugleich die Möglichkeit

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt liegt in der Hundisburger Straße im Ortsteil Althaldensleben, einer Landesstraße mit zwei Fahrstreifen, Tempo 50 und beleuchteter Fahrbahn – eine solide, gut erschlossene Wohnlage am nördlichen Stadtrand von Haldensleben in Richtung des namensgebenden Ortsteils Hundisburg

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

