



Heidestraße Magdeburg

Kaufpreis ab: 110.500 EUR

PLZ 39112

Baujahr 1895

Objektart Sanierter Bestand



Objektinformationen

Anzahl der Wohneinheiten 15

Etagen Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss

Wohnungsarten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen

Gesamtwohnfläche ca. 975 QM

Wohnflächen ab 29 QM bis 105 QM

Erwartete Kaltmiete 8,50 € bis 9,-- € je QM/Wfl.

Erwartete Miete je Stellplatz 30,-- €

Abschreibung AfA 2,0%

Grundstücksanteil ca. 20%

Altbauanteil ca. 80%

Gebühr WEG-Verwaltung 23,-- € je Wohneinheit mtl. und 6,-- € je Stellplatz mtl.

Gebühr SE-Verwaltung 21,-- € je Wohneinheit mtl. und 6,-- € je Stellplatz mtl.

Instandhaltungsrücklage 0,40 € je QM/Wfl. mtl.

Kaufpreise je QM/Wfl. ab 3.050,-- € bis 3.215,-- €

Gesamtkaufpreise ab 110.500,-- € bis 387.600,-- €

Kaufpreis Stellplatz 8.900,-- €

Energieträger Wärmepumpe

Energieverbrauchskennwert G aber nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen A

(Reduzierung Energiebedarf um 84%)

Umfangreiche Sanierungen am Gemeinschaftseigentum wie

z.B. Balkonanlage zum Innenhof, neue 3-fach verglaste Fenster, Innendämmung an der Vorderfassade und Aussendämmung an der rückseitigen Fassade, neuer

Sanierung

Aussendammung an der rucksenigen Fassade, neder
Anstrich der Treppenhäuser sowie am Sondereigentum wie

z.B. frisch gespachtelte, tapezierte und gestrichene Wände, neue Türen, neue Heizkörper und Elektroinstallationen, neue

Böden und Küchen

Optionales Sanierungspaket: Bis zu 15% der möglichen

Maßnahmen am Sondereigentum können abgeschrieben

werden; einmalige Steuervorteile, Reduzierung von

Grunderwerbsteuer und Notarkosten

Besonderheit



Energiekennwert 40,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse A

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis			Nebenkosten
			440
	Kaufpreis:		110.500 EUR
	Notarkosten:	1,50 %	1.657,50 EUR
	Grunderwerbsteuer:	5,00 %	5.525,00 EUR
	Grundbucheintrag:	0,50 %	552,50 EUR
Summe der Nebenkosten*:		7,00 %	7.735,00 EUR
Gesa	amtkosten:		118.235,00 EUR

^{*} Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.





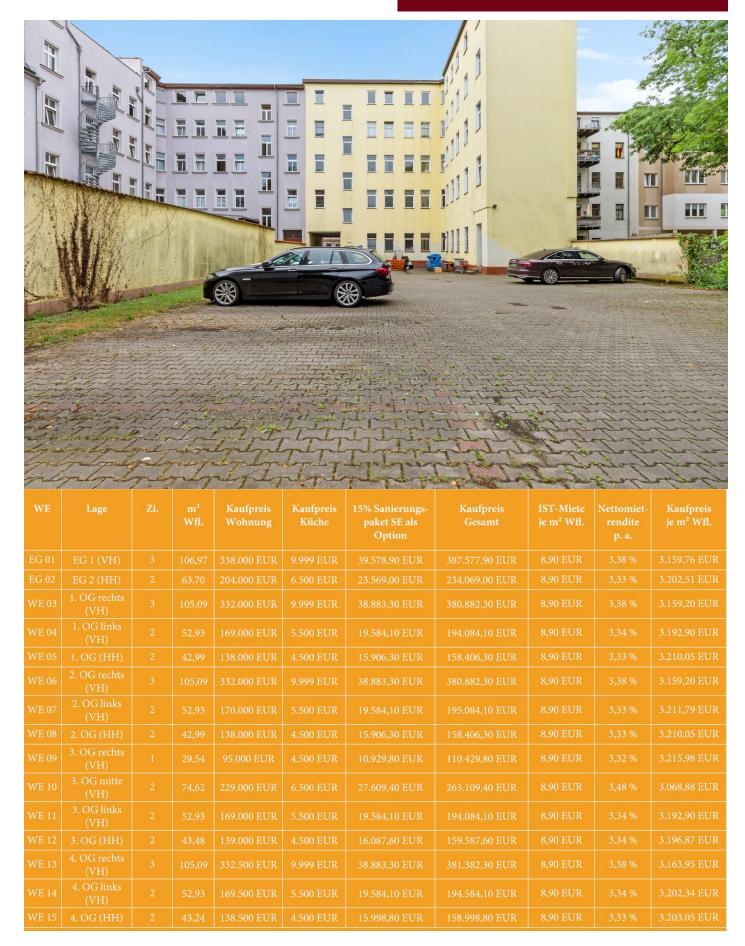








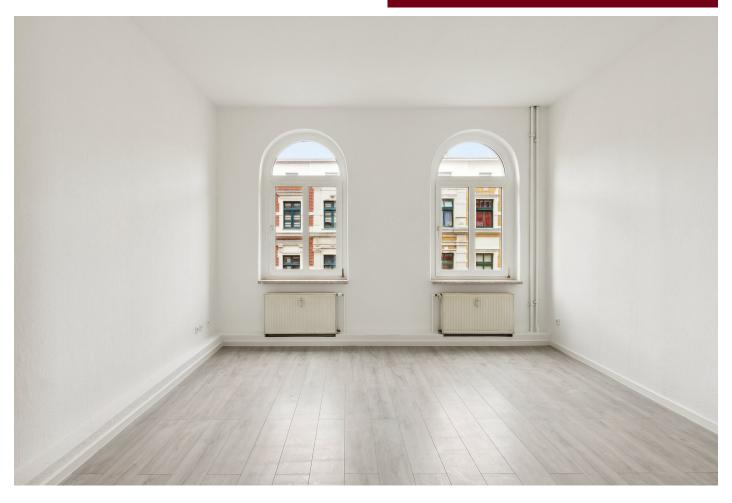




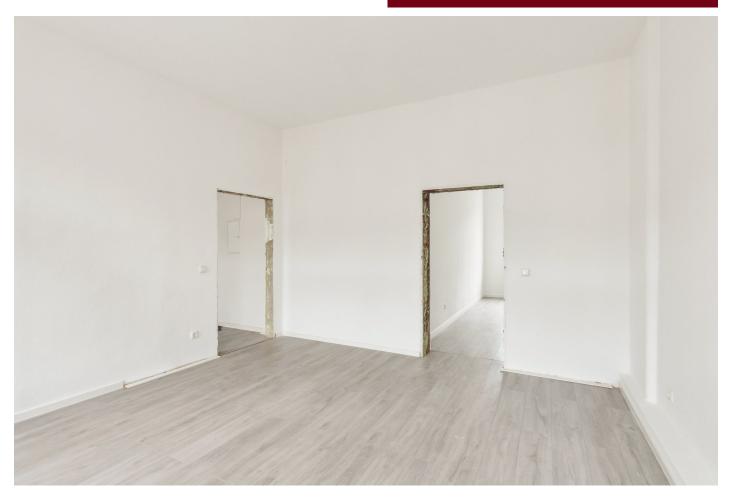














Beschreibung

Die Heidestraße ist eine ruhige Querstraße der beliebten und belebten Halberstädter Straße. Fußläufig sind zahlreiche Restaurants, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote zu erreichen. Der Ambrosiusplatz, das kulturelle Herz Sudenburgs, liegt nur 4 Gehminuten entfernt, so auch die zu- gehörige Stadtbahnhaltestelle. Wer in der Heidestraße lebt, vereint ruhiges Wohnen mit allen Annehmlichkeiten einer zentralen Lage in einem lebendigen Stadtteil. Bis zum Universitätsklinikum sind es weniger als zwei Kilometer. Auch die Universität ist von hier leicht mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Aber auch wer mit dem PKW pendelt, lebt in der Heidestraße sehr zentral. Die nächste Auffahrt auf den Magdeburger Ring ist nur zwei Straßen entfernt und verbindet den Stadtteil mit der Region.

Das Wohnhaus mit der Nummer 9 stammt aus dem Jahr 1895 und liegt im Herzen des Stadtteils. 15 Wohneinheiten verteilen sich auf rund 974 m2 Wohnfläche. Auf dem ruhigen Innenhof Richtung Friedhof befinden sich Fahrrad- und PKW-Stellplätze.

Mögliche Baumaßnahmen vom Sanierungspaket

- Ausbesserung der Wa?nde und Decken (Aufputz- bzw. Spachtelarbeiten, Q3-Verspachtelung)
- Installation und Anschluss neuer Sanita?reinrichtungen im Bad und Erneuerung der Fliesen
- Prüfen bzw. Erneuern von Elektroleitungen
- Erneuerung der Fußböden
- Malerarbeiten an den Wänden und Decken, Abhängen von Decken inkl. Deckenspots
- Lackieren und/oder Verkleiden der Heizkörper und Heizungsrohre sowie viele weitere Baumaßnahmen

Objektunterlagen

Alle Objektunterlagen (Musterberechnungen, Analysen zur Lage sowie den Kaufpreisen, u.v.m.) bekommen Sie auf Anfrage.

INTEL Chipfabrik in Magdeburg

Bund gibt 10 Milliarden für INTEL-Ansiedlung in Magdeburg. Hier der Link zum Artikel und zu den Videobeiträgen:

https://www.zdf.de/nachrichten/politik/intel-staatsmittel-subvention-chip-fabrik-magdeburg-100.html



Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11