



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Heidestraße Magdeburg

Kaufpreis:
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%)
Sanierung	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 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
Besonderheit	Optionales Sanierungspaket: Bis zu 15% der möglichen Maßnahmen am Sondereigentum können abgeschrieben werden; einmalige Steuervorteile, Reduzierung von Grunderwerbsteuer und Notarkosten



Energiekennwert 40,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse A

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<hr/>		
■ 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
<hr/>		
Gesamtkosten:		118.235,00 EUR
<hr/>		

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





WE	Lage	Zi.	m ² Wfl.	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Küche	15% Sanierungs- paket SE als Option	Kaufpreis Gesamt	IST-Miete je m ² Wfl.	Nettomiet- rendite p. a.	Kaufpreis je m ² Wfl.
EG 01	EG 1 (VH)	3	106,97	338.000 EUR	9.999 EUR	39.578,90 EUR	387.577,90 EUR	8,90 EUR	3,38 %	3.159,76 EUR
EG 02	EG 2 (HH)	2	63,70	204.000 EUR	6.500 EUR	23.569,00 EUR	234.069,00 EUR	8,90 EUR	3,33 %	3.202,51 EUR
WE 03	1. OG rechts (VH)	3	105,09	332.000 EUR	9.999 EUR	38.883,30 EUR	380.882,30 EUR	8,90 EUR	3,38 %	3.159,20 EUR
WE 04	1. OG links (VH)	2	52,93	169.000 EUR	5.500 EUR	19.584,10 EUR	194.084,10 EUR	8,90 EUR	3,34 %	3.192,90 EUR
WE 05	1. OG (HH)	2	42,99	138.000 EUR	4.500 EUR	15.906,30 EUR	158.406,30 EUR	8,90 EUR	3,33 %	3.210,05 EUR
WE 06	2. OG rechts (VH)	3	105,09	332.000 EUR	9.999 EUR	38.883,30 EUR	380.882,30 EUR	8,90 EUR	3,38 %	3.159,20 EUR
WE 07	2. OG links (VH)	2	52,93	170.000 EUR	5.500 EUR	19.584,10 EUR	195.084,10 EUR	8,90 EUR	3,33 %	3.211,79 EUR
WE 08	2. OG (HH)	2	42,99	138.000 EUR	4.500 EUR	15.906,30 EUR	158.406,30 EUR	8,90 EUR	3,33 %	3.210,05 EUR
WE 09	3. OG rechts (VH)	1	29,54	95.000 EUR	4.500 EUR	10.929,80 EUR	110.429,80 EUR	8,90 EUR	3,32 %	3.215,98 EUR
WE 10	3. OG mitte (VH)	2	74,62	229.000 EUR	6.500 EUR	27.609,40 EUR	263.109,40 EUR	8,90 EUR	3,48 %	3.068,88 EUR
WE 11	3. OG links (VH)	2	52,93	169.000 EUR	5.500 EUR	19.584,10 EUR	194.084,10 EUR	8,90 EUR	3,34 %	3.192,90 EUR
WE 12	3. OG (HH)	2	43,48	139.000 EUR	4.500 EUR	16.087,60 EUR	159.587,60 EUR	8,90 EUR	3,34 %	3.196,87 EUR
WE 13	4. OG rechts (VH)	3	105,09	332.500 EUR	9.999 EUR	38.883,30 EUR	381.382,30 EUR	8,90 EUR	3,38 %	3.163,95 EUR
WE 14	4. OG links (VH)	2	52,93	169.500 EUR	5.500 EUR	19.584,10 EUR	194.584,10 EUR	8,90 EUR	3,34 %	3.202,34 EUR
WE 15	4. OG (HH)	2	43,24	138.500 EUR	4.500 EUR	15.998,80 EUR	158.998,80 EUR	8,90 EUR	3,33 %	3.203,05 EUR



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





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 Wände und Decken (Aufputz- bzw. Spachtelarbeiten, Q3-Verspachtelung)
- Installation und Anschluss neuer Sanitärreinrichtungen 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

Sämtliche Unterlagen finden Sie hier in meiner Cloud (=Dropbox):

https://www.dropbox.com/sh/n8y5ww0fqmtwl63/AAAD6BvnA0WMbJ_VV6P7R4eCa?dl=0

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>



IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Kontaktieren Sie mich direkt



Marco Mahling

Tel.: 089 / 37 91 07 11