



 **8.450.000 €**
Kaufpreis

 **21.565,22 m²**
Größe

 **31**
Zimmer

 **31**
Badezimmer

Object-ID: EWQ3BF

Grundstück zur Stadtentwicklung - Neubaupotential mit lukrativer Zwischennutzung (IST-Faktor 20)

39110 Magdeburg - Stadtfeld West

- ✓ Haus zum Kauf
- ✓ Qualität der Ausstattung Normal
- ✓ Betreutes Wohnen
- ✓ Mehrere Einheiten
- ✓ Cash Flow Optimiert
- ✓ Objektzustand Gepflegt
- ✓ Garten
- ✓ Stellplatz
- ✓ Vermietet

Beschreibung der Immobilie

Immobiliedetails

Immobilienart:	Haus
Immobilientyp:	Mehrfamilienhaus
Stockwerke:	4
Wohnfläche:	21.565,22 m ²
Grundstücksgröße:	24.297,0 m ²
Zimmer:	31
Schlafzimmer:	24
Badezimmer:	31
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Vermietet:	Ja
Eigenbedarfsmöglichkeit:	Mittelfristig



Garage

Parkplatz Typ:

Stellplatz

Anzahl der Parkplätze:

17

Besitzrecht der Garage:

Nicht ausgewählt

Beschreibung der Immobilie

Kosten

Sofort-Kaufpreis:	8.450.000,00 €	391,83 €/m²
Kaufpreis:	8.450.000,00 €	391,83 €/m ²
Käuferprovision:	7,14% des Kaufpreises inkl. MwSt.	
Information zur Provision:	Die vereinbarte Provision inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises, ist verdient und fällig mit dem notariellen Vertragsabschluss. Diese ist zu leisten an WunderAgent GmbH, Helmerdingstraße 4, 10245 Berlin. Dies gilt auch sollte der Kaufpreis nachträglich gemindert oder rückabgewickelt werden.	

Vermietung

Marktmiete:	194.086,98 €	(9,00 €/m ²)
	+420%	
Gesamt-Kaltmiete:	37.357,46 €	(1,73 €/m²)
Haus:	37.357,46 €	
Stellplätze 1-17:	Vermietet mit Haupteinheit	
:	Nicht vermietet	
Nebenkosten:	6.680,00 €	
Heizkosten:		
Gesamtwarmmiete:	44.037,00 €	

Objektbeschreibung

Das besondere Entwickler Projekt befindet sich in einem beliebten Magdeburger Stadtteil an der Grenze zwischen Stadtfeld West/Ost und bietet die Möglichkeit auf einer Gesamtfläche von ca. 24.000,00 m² Grundstücksfläche sich lukrativ an der Stadtentwicklung zu beteiligen.

Das Grundstück ist in 3 Teilbereiche unterteilt, der Einzelkauf verschiedener Abschnitte ist möglich.

Wichtig: Alle relevanten Informationen (vollständige Adresse, Bilder, Objektunterlagen, Zahlen und Daten, etc.) erhalten Sie direkt nach Kontaktaufnahme mit uns in unserem Dokumenten Center des Inserates.

#####

Bauabschnitt 1:

Das bereits fertiggestellte, im 2021 aufgestockte Haus bietet Platz für drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie Flächen für eine Senioren- und Demenz-Wohngemeinschaft im 1. und 2. Obergeschoss. Die Wohn- und Nutzfläche von 2150 m² generiert durch Vollvermietung einen sehr guten Cash-Flow.

Die Grundstücksfläche des Bauabschnittes beträgt circa 3000 m².

Bauabschnitt 2:

Die Teilfläche umfasst knapp 5500 m² Grundstücksfläche und ist temporär als Parkplatzfläche vermietet. Die Mietverträge können kurzfristig gekündigt werden, sodass die Realisierung des Neubaus zeitnah in Abstimmung mit der Stadt erfolgen kann.

Der aktuelle Eigentümer hat bereits eine Konzeptplanung

erstellt (circa 7765 m² Nutzfläche) und diese grundsätzlich mit der Stadtentwicklung abgestimmt, um Wohngebäude oder eine gewerbliche Seniorenresidenz Bebauung vorzunehmen. Hier liegt noch keine Baugenehmigung vor, sodass die Planung durch den Käufer beeinflusst und durch persönliche Konzepte ergänzt werden kann.

Bauabschnitt 3:

Der dritte und letzte Bauabschnitt umfasst circa 13500 m² Grundstücksfläche mit mehreren Gebäuden wie z.B. einer Werkstatt und ist gut vermietet an diverse Gewerbetreibende. Die Vermietung ist gesichert und erwirtschaftet gute Mieteinnahmen.

Das Potential der Neubebauung ist "Mittelfristig" (3-5 Jahre) realisierbar. Nach aktueller Planung umfassen die Neubaufächen ein Flächenpotenzial von 11.650 m² Nutzfläche.

Ein Bebauungsplanverfahren befindet sich gerade im Abschluss. Auch die Umwandlung von Gewerbeland in Bauland zu Wohnzwecken ist denkbar.

Das Projekt bietet die Chance auf eine besonders nachhaltige Investitionen mit Wertsteigerungspotential in einer attraktiven Lage in Magdeburg Stadtfeld. Die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte ist durch stetige Mieteinnahmen gesichert.

Eine ausführliche Investitionskalkulation befindet sich im Datenraum und bildet eine detaillierte Darstellung sämtlicher Kernpunkte der Investition. Gerne besprechen wir mit Ihnen alle Details auf Anfrage.

Ausstattung

++ Entwicklerprojekt mit 3 Bauabschnitten, Einzelkauf möglich

++ Grundstücksgröße von insgesamt 24.297 m²

Seniorenheim oder Wohnen

++ BA III bietet 13.500 m² Nutzflächen-Potential zur Realisierung in 3-5 Jahren



Lage

Magdeburg ist die Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und hat etwa 230.000 Einwohner. Es ist eine historische Stadt mit einer langen Geschichte und vielen Sehenswürdigkeiten, wie dem Magdeburger Dom und der Grünen Zitadelle. Die Stadt liegt an der Elbe und ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Mitteldeutschland. Magdeburg hat eine starke Wirtschaft, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Chemie und Logistik. Es gibt auch eine große Universität und viele forschungsintensive Unternehmen. In Bezug auf die digitale Infrastruktur hat Magdeburg eine sehr gute Anbindung an das Breitband-Internet und eine starke Präsenz von IT-Unternehmen und Start-ups in der Region, die die Entwicklung der digitalen Wirtschaft in der Stadt unterstützen. Daher ist Magdeburg eine lebendige Stadt mit hervorragenden Zukunftsaussichten.

Die Stadt verfügt

über eine gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A14, sowie über den Bahnhof Magdeburg, der Direktverbindungen zu anderen großen Städten in Deutschland ermöglicht. Die Stadt hat außerdem eine gut ausgebaute öffentliche Verkehrsinfrastruktur, mit einem modernen Straßenbahn- und Busnetz. Es gibt auch viele Fahrradwege und -parkplätze, die es angenehm machen, mit dem Fahrrad durch die Stadt zu fahren.

Insgesamt bietet Magdeburg eine hervorragende Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte sind in Magdeburg in ausreichender Zahl vorhanden, es gibt eine ebenso große Auswahl an Restaurants und Cafés. Im Hinblick auf Freizeitaktivitäten bietet die Stadt viele Möglichkeiten, darunter Parks, Sporteinrichtungen, Schwimmbäder sowie eine Vielzahl an Theater- und Musikveranstaltungen. Die vielen Grünanlagen bieten die Möglichkeit,

Lage

sich in der Natur zu entspannen und zu erholen. Der Elbauenpark beispielsweise ist ein beliebter Ort für Spaziergänge, Picknicks und Freizeitaktivitäten.

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Ihrem persönlichen WunderAgenten!

WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

Von der möblierten 1-Zimmer-Wohnung bis zum Mehrfamilienhaus, wir betreuen Ihre Immobilie.

Hinweis: Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens des Auftraggebers getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte

Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden.

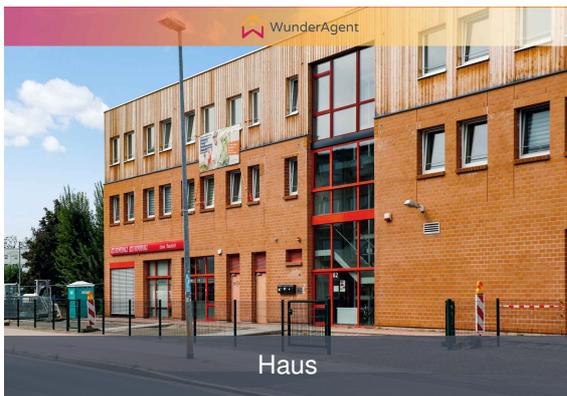
Bilder



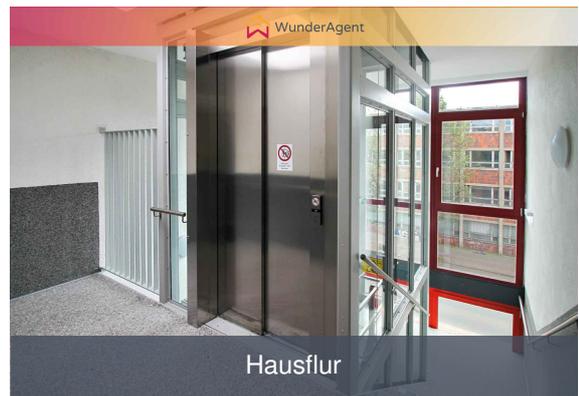
Sonstiges



Garten



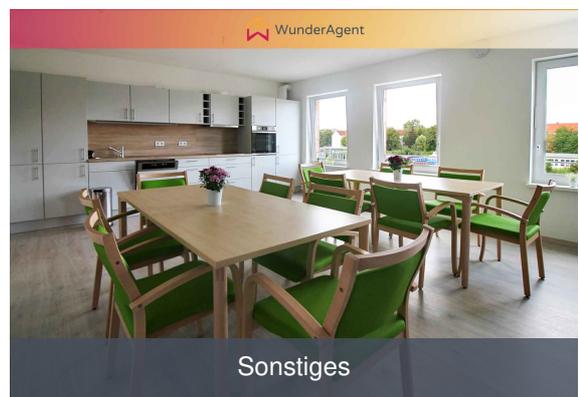
Haus



Hausflur



Hausflur



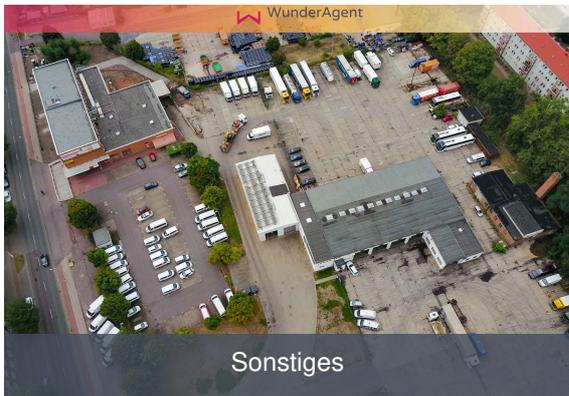
Sonstiges



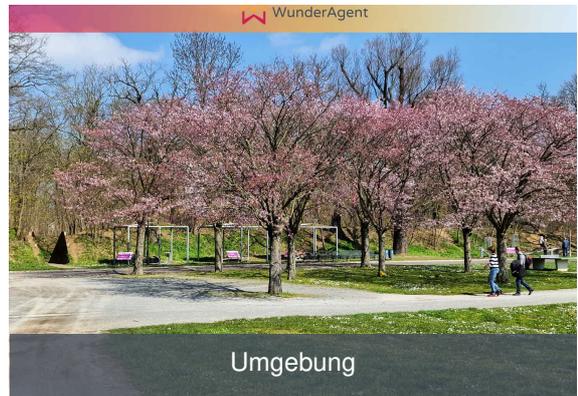
Musterwohnung



Musterwohnung



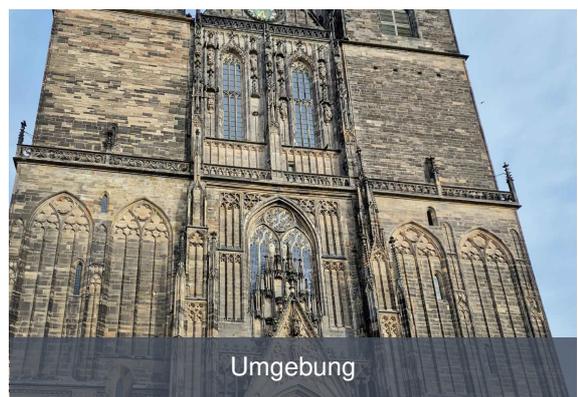
Sonstiges



Umgebung



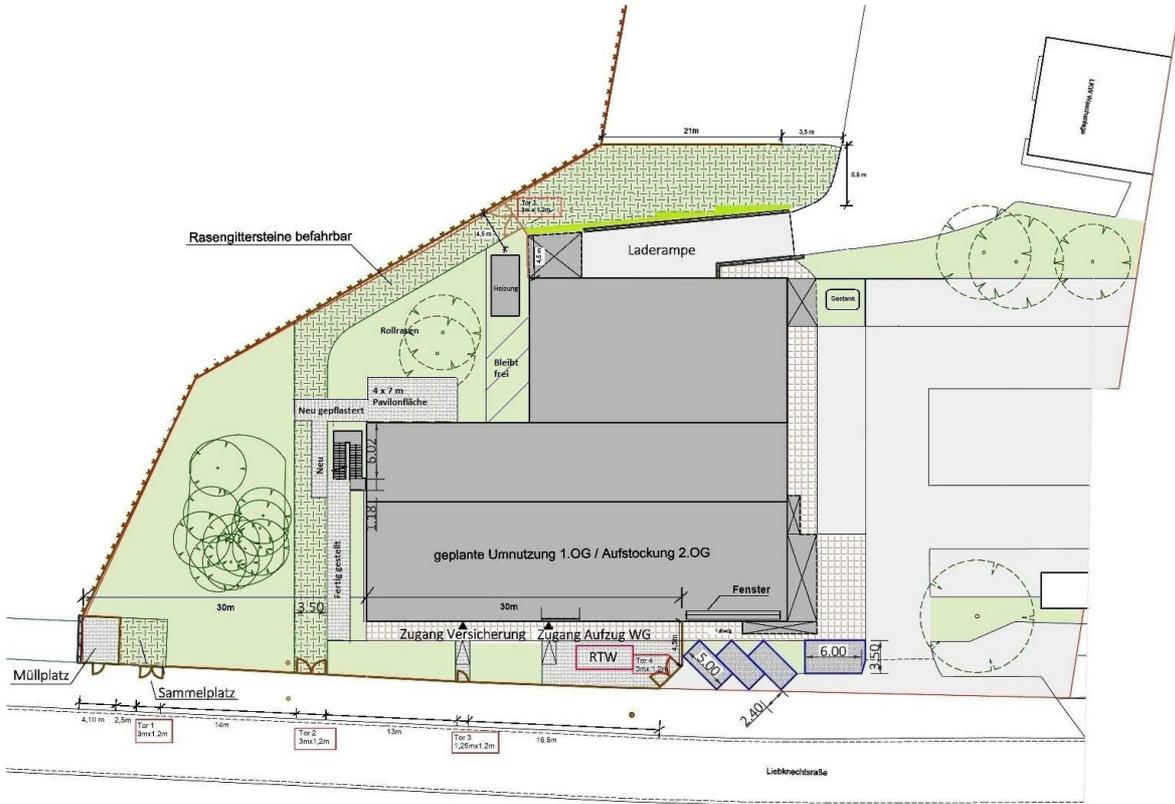
Umgebung

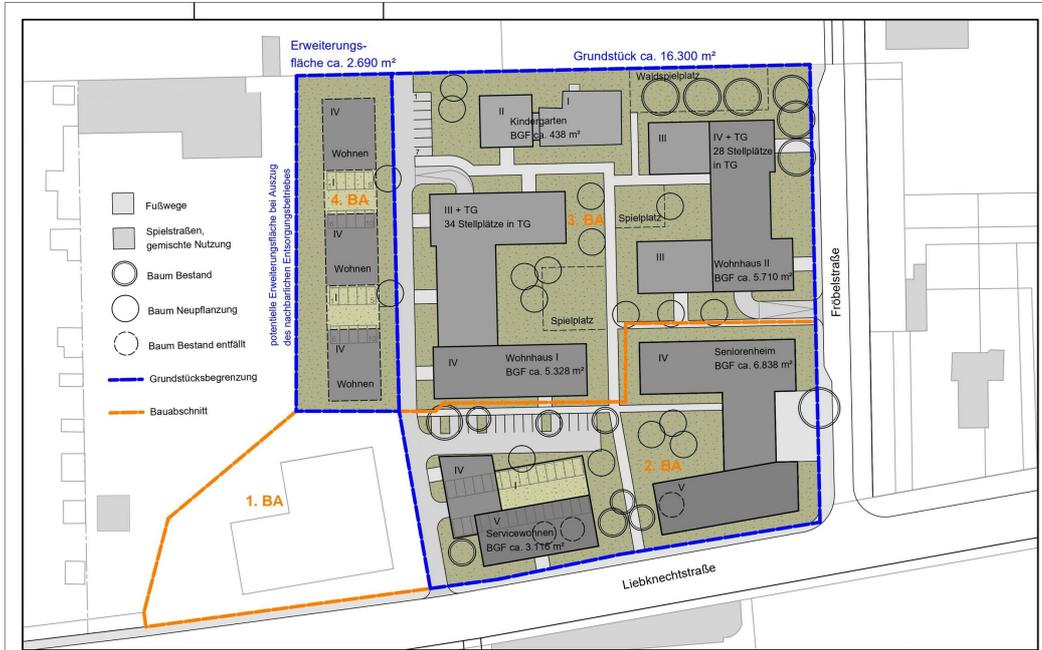


Umgebung



Grundriss







Jetzt schnell und sicher Immobilie verkaufen
und entspannt in die Zukunft blicken

Wir bewerten Ihre Immobilie **kostenlos**
und **unverbindlich** und beraten Sie zu
allen Themen rund um den Verkauf.

Unser Leistungspaket:

- ✓ Immobilienbewertung innerhalb von 24 Stunden
- ✓ Persönliche und professionelle Beratung unserer Immobilienexperten
- ✓ Verkaufsgarantie durch großes und qualifiziertes Käufer-Netzwerk



Jetzt Marktwert ermitteln lassen!

Telefon 0800/673 82 23

oder

www.wunderagent.de/immobilienbewertung

Bekannt aus



ZEIT ONLINE



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.





Wir beraten Sie gern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail:

✉ support@wunderagent.de

☎ 0800 673 82 23

www.wunderagent.de

Haftungsausschluss

Das vorliegende Exposé wurde nach Angaben des Auftraggebers gefertigt und dient lediglich zur Orientierung im Vorfeld einer Besichtigung. Sämtliche Angaben zu Ausstattung und Details wurden seitens Verkäufer/Vermieter getätigt. WunderAgent übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben - dies gilt insbesondere für die korrekte Ermittlung der Wohnfläche. Bei der Inaugenscheinnahme der Immobilie durch WunderAgent werden sämtliche Angaben auf Plausibilität geprüft. Im Zweifel empfehlen wir Ihnen vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages eine detaillierte Ermittlung der angegebenen Wohnfläche. Gerne beraten wir Sie hierzu im persönlichen Gespräch. Das vorliegende Exposé wird nicht Bestandteil eines Kauf- oder Mietvertrages - es erfüllt lediglich Vorab-Informationszwecke im Vorfeld einer Besichtigung. Zugesicherte Eigenschaften (z.B. korrekte Wohnfläche) sollten im Kauf- oder Mietvertrag direkt mit dem Verkäufer/Vermieter vertraglich geregelt werden. Auch hierfür übernimmt WunderAgent keine Haftung.