


 €8,450,000 Purchase price	 21,565.22 m² Living size	 31 Rooms	 31 Bathrooms
--	---	---	--

Object-ID: EWQ3BF

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

39110 Magdeburg - Stadtfeld West

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| ✓ House for Sale | ✓ Property condition Well-Kept |
| ✓ Quality of fittings Normal | ✓ Garden |
| ✓ Assisted living | ✓ Outside Parking |
| ✓ Multiple units | ✓ Property rented out |
| ✓ Cash Flow Optimized | |

About property

Property Details

Property class:	House
Property type:	Multi-family house
Stories:	4
Living space:	21,565.22 m ²
Lot size:	24,297.0 m ²
Rooms:	31
Bedrooms:	24
Bathrooms:	31
Property condition:	Well-Kept
Quality of fittings:	Normal
Rented out:	Yes
Own usage possibility:	Mid Term



Garage

Garage type:	Outside Parking
Number of garages:	17
Garage ownership type:	Not selected

About property

Costs

Direct purchase price:	€8,450,000.00	391.83 €/m²
Purchase price:	€8,450,000.00	391.83 €/m ²
Buyer commission:	7.14% of the purchase price incl. VAT	
Commission note:	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.	

Rental

Market rent:	€194,086.98	(9.00 €/m ²)
	+420%	
Total cold rent:	€37,357.46	(1.73 €/m²)
House:	€37,357.46	
Stellplätze 1-17:	Rented out with main unit	
:	Not rented out	
Additional costs:	€6,680.00	
Heating costs:		
Total warm rent:	€44,037.00	

Property description

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.

Equipment

++ 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



Area

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,

Area

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

Miscellaneous

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

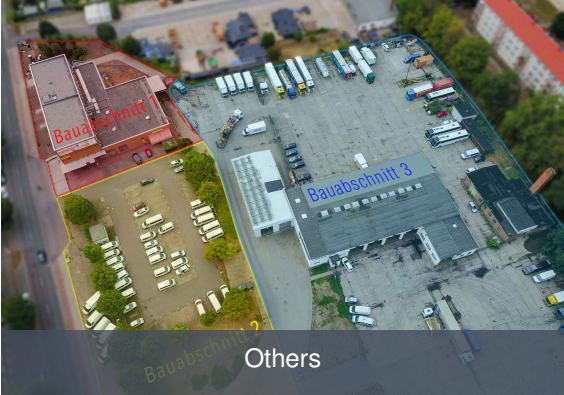
WunderAgent – Mein Partner rund um Immobilien.

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.

Images



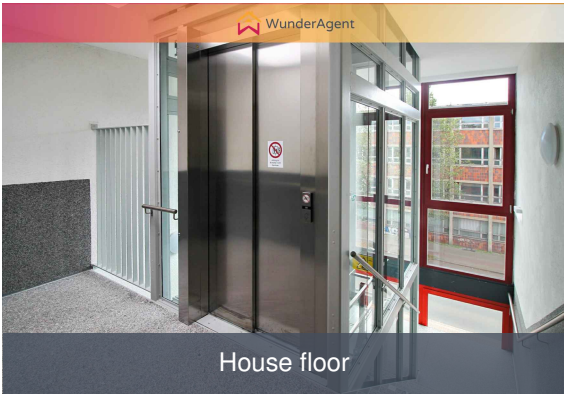
Others



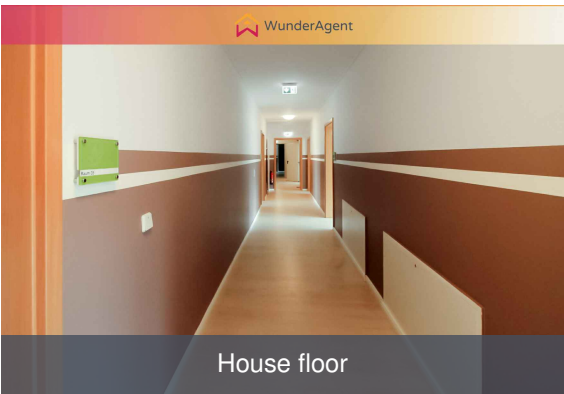
Garden



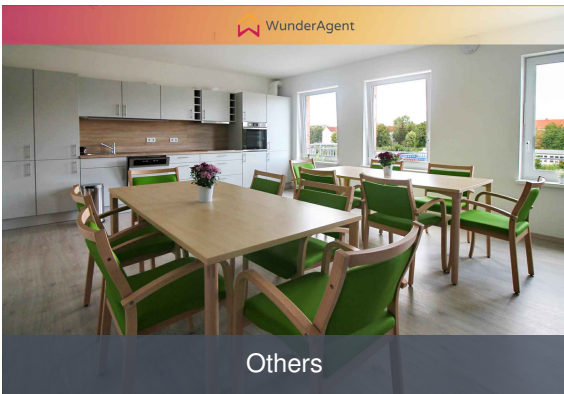
House



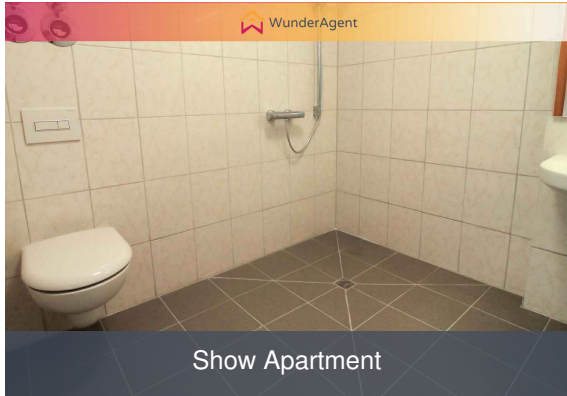
House floor



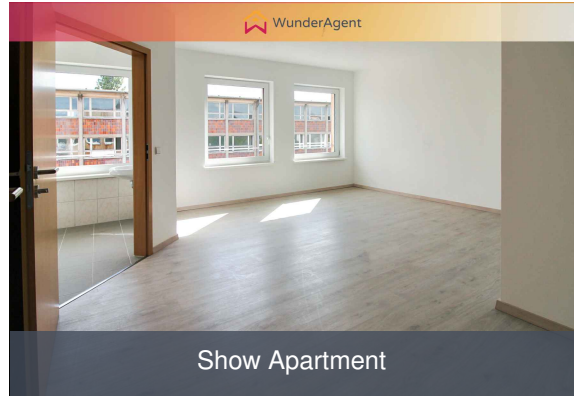
House floor



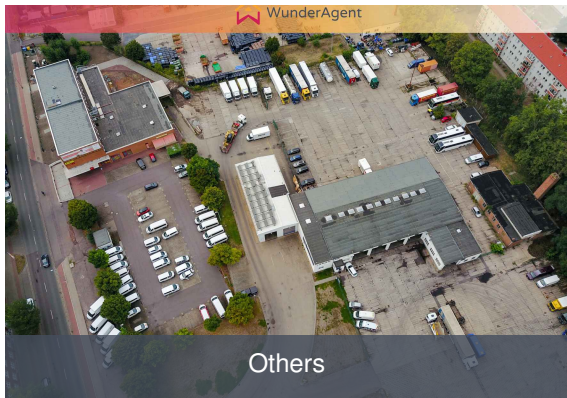
Others



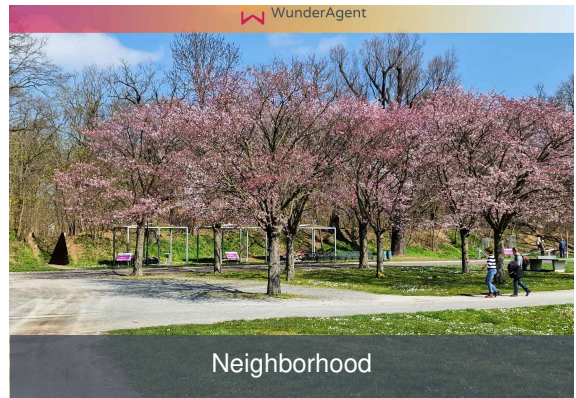
Show Apartment



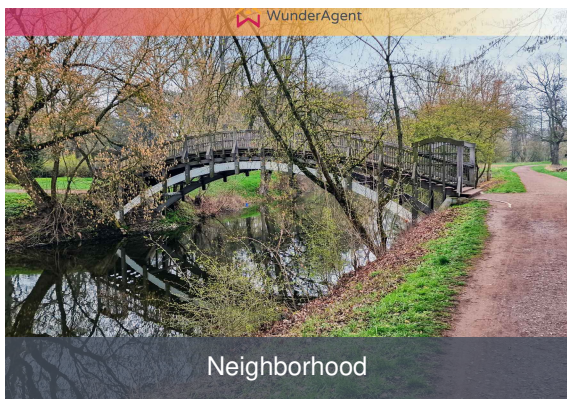
Show Apartment



Others



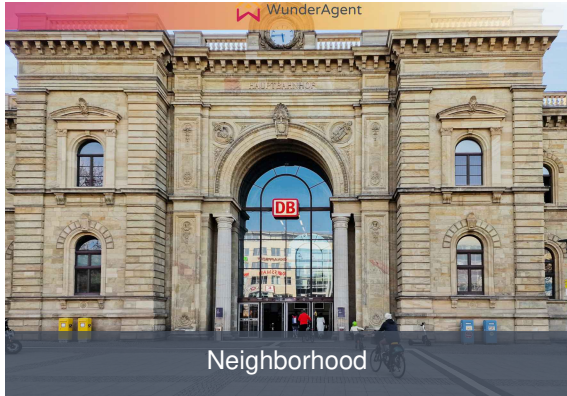
Neighborhood

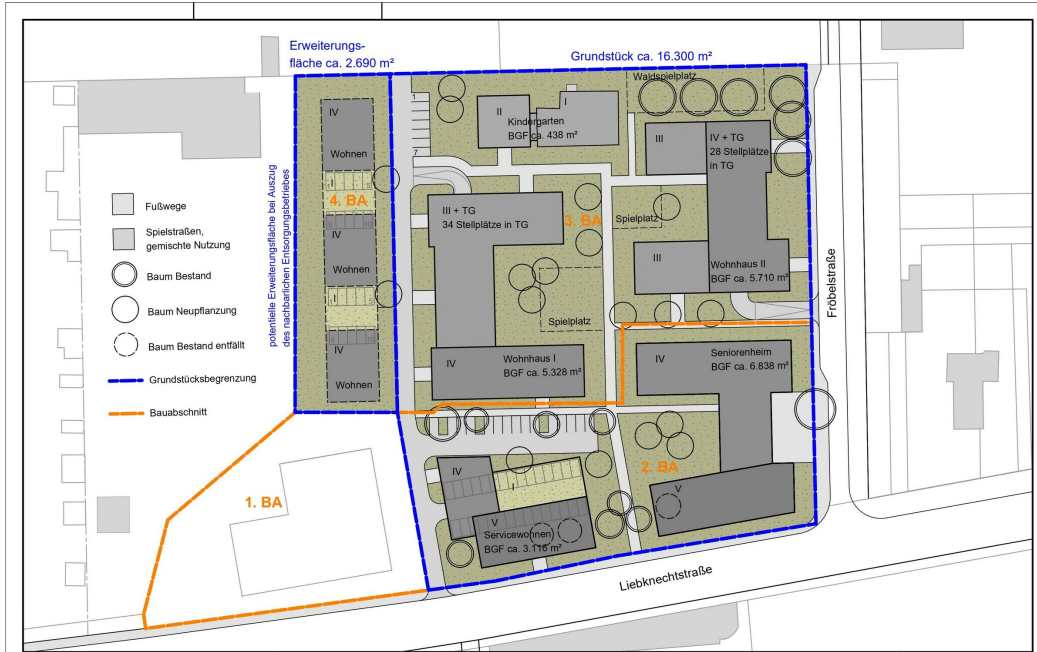


Neighborhood



Neighborhood







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.





We are happy to advise you.
We look forward to your call or email:

✉ hello@wunderagent.com

☎ 0800 673 82 23

www.wunderagent.com

Disclaimer

This exposé was made according to the principal, and only serves in advance of a visit. All details of equipment and details were by seller / landlord made. Wunder Agent is not responsible for the accuracy of the statements made - this is especially true for the correct determination of the living space. In the Inspection of the property by miracles Agent resetting all information for plausibility checked. If in doubt, we recommend you before the conclusion of any sales or lease a detailed determination of the designated floor space. We are happy to advise you in person Talk. This exposé is not part of a sale or lease - fulfilled it only preliminary information purposes in advance of a visit. Promised features (For example, correct living space) should the purchase or lease directly with the seller / landlord be regulated by contract. Even this does Wunder Agent no liability.