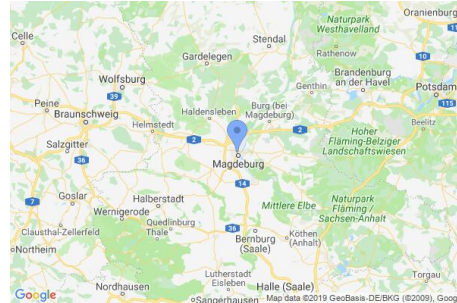


# Editharing 41

Editharing 41

39108 Magdeburg



**Mietzins**  
**3,75 %**

- Highlights:**
- **ALL-IN-MIETE**
  - **Zentrale Lage**
  - **Komplett möbliertes Appartement schon ab 99.555 EUR**

## ■ Objektbeschreibung

Das Gebäude ist als Kulturdenkmal des Landes Sachsen Anhalt erfasst. Es handelt sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude aus dem Baujahr 1923. Dieses soll nunmehr unter Denkmalschutzaufgaben zu einem Appartementhaus mit 55 komplett möblierten 1- oder 2-Zimmer-Appartements umgebaut werden.

Magdeburg als Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts ist mit derzeit über 241.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt des Bundeslandes. Mit mehr als 18.000 Studenten aus aller Welt ist Magdeburg eine Stadt voller Weltgeschichte, Farbenfreude, Sport, Kultur und Wissensdurst - eine zukunftsorientierte Stadt zwischen Tradition und Moderne.

Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Stadtfeld-Ost und grenzt westlich unmittelbar an das Stadtzentrum von Magdeburg. Die Erreichbarkeit des Standortes über den ÖPNV ist als sehr gut einzustufen. Der ÖPNV ist mit mehreren Straßenbahnlinien anzutreffen.

In kurzer fußläufiger Entfernung von ca. 5 Minuten ist der Magdeburger Hauptbahnhof mit dem anliegenden Fernverkehr und regionalen S-Bahn-Verbindungen zu erreichen. Dort ist auch der Fernbusbahnhof angelegt.

Des Weiteren ist der Standort perfekt über den quer durch Magdeburg führenden Magdeburger Ring (871/881) an die Autobahnen A2 und A14 angeschlossen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit allen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sind in unmittelbarer fußläufiger Entfernung von Standort zu erreichen. Das wenige Minuten entfernte Einkaufszentrum City Carré Magdeburg deckt hier auch den weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbedarf der Bewohner des Standortes ab.

Die Magdeburger Innenstadt mit ihrem bekannten, umfangreichen kulturellen Angebot ist somit über den ÖPNV und auch fußläufig sehr gut erreichbar.

Der Kaufpreis ist gemäß MaBV in Raten zu zahlen. Nebenkosten wie Heizung, Wasser und Strom sind bereits im Mietpreis enthalten (ALL-IN-MIETE).

## ■ Energiedaten

### Energieausweistyp

Bedarfsausweis

### Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

100

### Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)

-

### Energieeffizienzklasse

D

### Energieträger

Erdgas H

### Baujahr

1923

Allgemeine Hinweise siehe letzte Seite

## Daten & Fakten

<b>Angebot</b>	Kauf einer Denkmal-Einheit lt. Denkmal-AfA gem. EStG
<b>Lage</b>	Editharing 41, 39108 Magdeburg (ca. 241.000 Einwohner)
<b>Objekt</b>	55 Einheiten 2.673 m <sup>2</sup> großes Grundstück ca. 10 % Grundstücksanteil
<b>Sanierungsanteil</b>	Bis zu 50 % je nach Kaufdatum
<b>Baujahr</b>	Das Objekt wurde im Jahr 1923 errichtet. Die Fertigstellung der Sanierung ist zum 31.08.2020 geplant.
<b>Größe Einheiten</b>	23,41 m <sup>2</sup> bis 38,42 m <sup>2</sup>
<b>Mietvertrag</b>	ca. 12,00 EUR/m <sup>2</sup> (kalkuliert) Verwalterkosten WEG/Jahr: 240,00 EUR Verwalterkosten SE/Jahr: 240,00 EUR Instandhaltung m <sup>2</sup> /Jahr: 6,00 EUR (kalkuliert)
<b>Beginn Miete</b>	ab 01.09.2020 (kalkuliert)
<b>Kaufpreis</b>	99.555 EUR bis 161.527 EUR (inkl. Einrichtung) Kaufpreis ca. 3.975 EUR/m <sup>2</sup> ohne Einrichtung Die Kaufpreistraten sind nach Baufortschritt gem. Makler- und Bauträgerverordnung fällig.
<b>Mietzins</b>	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt bis zu 3,43 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten).
<b>Nebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
<b>Steuer</b>	Denkmal-AfA gem. EStG: Bei einer Denkmalabschreibung können Investoren insgesamt 100 % der Sanierungskosten über einen Zeitraum von zwölf Jahren absetzen, bei Selbstnutzern beträgt die Denkmalabschreibung immerhin noch 90 % über zehn Jahre. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln.

### Allgemeine Hinweise

Mit der beiliegenden Offerte bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition werden in diesem Kurz-Steckbrief nicht erfasst. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen und Bezugsurkunden. Das Angebot ist vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte haften Sie als ursprünglicher Empfänger für den uns evtl. entstehenden Schaden. Sollte Ihnen das heute offerierte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich mit, wann und von welcher Seite es Ihnen angeboten wurde.