

## Kapitalanlage - Anbindung A 14 - ruhige Wohnlage und doch zentrale Anbindung



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	€ 255.000,-
Hausgeld	€ 331,-
X-fache	19
Mieteinnahmen Ist pro Periode	€ 13.320,- Jahr
Mieteinnahmen Soll pro Periode	€ 13.320,-
Anzahl Freiplatz	2
Stellplatzkaufpreis Sonstige	€ 6.000,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	154,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	154,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	3 m <sup>2</sup>
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Neubau
Verfügbar ab	nach Kauf
Objekt ist vermietet	Ja

## Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Wohnküche
Boden	Fliesen, Stein, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Westen, Südwest
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Breitband Geschwindigkeit	150
Fahrradraum	Ja

## Objektbeschreibung

Das Wohngrundstück wurde 1996/1997 von der Firma Bolms und Herzmann Immobilien GmbH bebaut. Es entstanden insgesamt 42 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.699,66m<sup>2</sup> auf dem Grundstück mit einer Größe von 3.835m<sup>2</sup>. Die Wohnanlage besteht aus 5 Häusern. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dort ist sehr gut. Zum Verkauf stehen hier 2 Wohnungen Nr. 32 EG, 34 OG im Paket oder einzeln.

Das Gebäude wurde massiv errichtet und ist teilunterkellert. Massivdecken aus Stahlbetonelementen gemäß Statik, Treppenläufe und-podeste sowie Balkone aus Stahlbeton, die Untersichten in Sichtbetonschalung verputzt. Gepflegte Wohnanlage mit gewachsenen Mieterklientel, hauptsächlich ältere Bewohner.

Tragende Innen und Außenwände bestehen aus Kalksandstein, nichttragende Wände aus Gipskartonständerwerk beidseitig beplankt d 10-12mm mit bewertem Schalldämmmaß 45dB, Ziegelmauerwerk 11,5cm beidseitig geputzt. Dachstuhl aus Bauholz Güteklasse II, Dachrinnen, Fallrohre aus Titanzinkblech. Fassade als Putzfassade mit Vollwärmeschutz ausgeführt. Die Wohnungseingangstür ist mit einer Holzzarge, Türblatt schalldämmend (40db) ausgeführt, Oberfläche Echtholz furniert weiß, ebenso weiße Wohnungsinnentüren.

Bodenbelagsarbeiten auf schwimmenden Estrich, Fußbodenrandleisten weiß, Bodenbeläge Laminat, Fliesen, Vinyl.

Die Bäder verfügen über Wanne oder Dusche, Sanitärelemente aus Keramik weiß. Innenliegende WC's und Bäder sind mit einer Sammellüftung versorgt. Küchen werden übers Dach entlüftet.

Es gab vor 2 Jahren eine Grundrissveränderung im Küchenbereich. Grundrisse in Überarbeitung. Vorher amerik. Küche vom Wohnzimmer, jetzt sep. Raum Wohnküche. Im Herbst 21 erfolgte die umfangreiche Modernisierung der Wohnungen. Die Wohnungen wurden im März 2022 nach Fertigstellung neu vermietet. Die Bäder wurden ebenfalls in diesen Wohnungen im Herbst 2021 komplett modernisiert. Wannen wurden auf Mieterwunsch entfernt und ebenerdige Duschen mit Glaseinfassung gesetzt. Ebenso wurden die Bäder mit einer Waschtisch/Spiegelkombi ausgestattet).

Alle Wände sind mit rauhfaser weißer Tapete versehen, 32 und 34 - 2021 erneuert.

Energieausweis liegt vor: 100,8 kwh (m<sup>2</sup>\*a) Klasse D vom 16.05.2018 - gültig bis 15.08.2028 - Erdgas E Gebäudenutzfl. 544,8m<sup>2</sup>

## Lage

Haldensleben - Kreisstadt von MD mit ca 20.000 Einwohnern an der A 14 gelegen mit guter Anbindung an die A 2 und schnelle Erreichbarkeit mit Bus, Bahn und über die Autobahn in Richtung Magdeburg, Wolfsburg, Hannover, Berlin.... Bedeutende Investoren wie Otto, Hermes, Euroglas, IFA Maschinenbau, Guebertit Keramik, bedeutende Metallbauunternehmen und ein Kühlsystemkonzern haben sich hier niedergelassen und für Arbeitsplätze gesorgt. Auch der Ausbau der Wasserstraße über den Mittellandkanal und den Anschluß an Häfen der Nordsee und

Osteuropas ist in Bezug auf die Lage erwähnenswert. Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten sind direkt vor Ort. Die Anwohner schätzen aber nicht nur die Anbindung und den Wirtschaftsstandort, sie schätzen auch die Umgebung und Erholungsmöglichkeiten in dem nahe gelegenen Steinbruchsee und dem Naherholungsgebiet Süplingen, Landschaftspark Haldensleben/Hundisburg und die Pilgerstätte der Großsteingräber. Die Immobilie in der Nähe der City - ca 600m siehe Foto.

## Ausstattung

Innenliegende Bäder mit Entlüftung - Dusche, WC, Waschtischkombi  
Küchen als Wohnküche angelegt- Grundrissüberarbeitung  
Küche teilweise Fußboden teilweise ausgetauscht, wo Fliesen gesprungen waren.  
Wandfliesen erneuert 2021 in WE 32,34  
Bäder in den WE 32,34 mit Dusche  
Abstellraum mit Anschluß für Waschmaschine  
1 Stellplatz pro Wohnung - nicht im KP enthalten

## Sonstiges

Haftungsausschluss: Auch mit sorgfältiger Bearbeitung und Prüfung können Fehler passieren und Daten und Informationen unwissentlich falsch aufbereitet werden. Die Angaben haben wir den Bauunterlagen und der Hausakte entnommen bzw. durch Zuarbeit vom Verkäufer erhalten. Wir haften nur für Vorsatz oder grobe Täuschung. Es tritt seit dem 23.12.2020 die gesetzliche Regelung in Kraft. Hiernach ist die Maklerprovision für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. Ust zu zahlen. Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und wird mit Rechnungslegung fällig.

---

## Adresse

Masche 14a  
39340 Haldensleben

## Ansprechpartner

Sylvia Lampe  
Sylvia Lampe Immobilien VV  
Brandtstr. 18a  
39114 Magdeburg

Durchwahl	+49 391 8108713
Mobil	+49 171 6363357
Zentrale	+49 391 8108713
Fax	+49 391 8112833
E-Mail	<a href="mailto:anfrage@lampe-immobilien.de">anfrage@lampe-immobilien.de</a>
Webseite	<a href="http://www.lampe-immobilien.de">www.lampe-immobilien.de</a>

## Anbieter

Sylvia Lampe Immobilien VV  
Brandtstr. 18a  
39114 Magdeburg

Zentrale	03918108713
Fax	03918112833
E-Mail	<a href="mailto:kontakt@lampe-immobilien.de">kontakt@lampe-immobilien.de</a>
Webseite	<a href="http://www.lampe-immobilien.de">www.lampe-immobilien.de</a>



