

KAPITALANLAGE

Verkaufsexposé Mehrfamilienhaus Friedensstraße 50

Vier voll vermietete Wohneinheiten mit großem Grundstück in
Altenweddingen



1.331 m²
Grundstück

410 m²
vermietbare Wohnfläche

349.000 € VB
Kaufpreis

39171 Sülzetal OT Altenweddingen

DAS ANGEBOT

Solide vermietete Wohnimmobilie

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vier vollständig vermieteten Wohneinheiten in Altenweddingen. Auf dem 1.331 m² großen Grundstück stehen insgesamt etwa 410 m² vermietbare Wohnfläche zur Verfügung. Die Kombination aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, langjährig bestehenden Mietverhältnissen und einem großzügigen Hof- und Gartenbereich spricht Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont an.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung versorgt. Das Straßenhaus und die rückwärtigen Gebäudeteile bilden ein zusammenhängendes Ensemble mit befestigter Zufahrt und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Die Außenanlagen zeigen sich gepflegt und werden von den Mietparteien sichtbar genutzt.

Eckdaten

Grundstück	ca. 1.331 m ²	Wohnfläche	ca. 410 m ²
Wohneinheiten	4	Vermietung	voll vermietet
Heizung	Gaszentralheizung	Zustand	gepflegt
Nettokaltmiete	1.705 € monatlich	Jahresnettokaltmiete	20.460 €
Kaufpreis	349.000 € VB	Preis je Wohnfläche	ca. 851 €/m ²

Stärken des Angebots

- Vollständige Vermietung ohne aktuelle Leerstandsfläche
- Vier unterschiedlich große Wohnungen von etwa 70 m² bis 130 m²
- Großzügiges Grundstück mit Hof, Zufahrt und gemeinschaftlichen Gartenflächen
- Bestehende Mietverhältnisse seit mehreren Jahren
- Ortslage mit umfangreicher Infrastruktur und Nähe zum Wirtschaftsraum Magdeburg

Kennzahlen für Kapitalanleger

Die folgenden Kennzahlen basieren auf dem Kaufpreis von 349.000 € und den in der bereitgestellten Mieterliste ausgewiesenen Nettokaltmieten. Erwerbsnebenkosten, nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Finanzierung, mögliche Mietausfälle und Steuern sind nicht berücksichtigt.

Kaufpreis	349.000 € VB
Jahresnettokaltmiete	20.460 €
Bruttoanfangsrendite	ca. 5,86 %
Kaufpreisfaktor	ca. 17,1
Durchschnittliche Ist-Kaltmiete	ca. 4,16 €/m ² monatlich

Einordnung

Die Bruttoanfangsrendite von rund 5,86 % stellt eine einfache, nicht kostenbereinigte Orientierungsgröße dar. Für eine belastbare Investitionsentscheidung sind insbesondere die Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, Zahlungsstände, Instandhaltungsmaßnahmen, technische Anlagen und die Finanzierung des Erwerbers zu prüfen.

Die durchschnittliche Ist-Kaltmiete von rund 4,16 €/m² kann auf Entwicklungsspielraum hinweisen. Eine konkrete Mietsteigerungsmöglichkeit wird damit nicht behauptet. Sie hängt von Mietvertrag, örtlicher Vergleichsmiete, Wohnungszustand und den jeweils geltenden gesetzlichen Voraussetzungen ab.

MIETSTRUKTUR

Vier vollständig vermietete Einheiten

Die Mietübersicht weist vier Wohnungen mit zusammen etwa 410 m² Wohnfläche aus. Zum Schutz der Mietparteien enthält dieses Verkaufsexposé keine Namen oder sonstigen personenbezogenen Angaben.

Einheit	Fläche	Status	Nettokaltmiete	Nebenkosten
Haupthaus EG	ca. 70 m ²	vermietet	350,00 €	125,00 €
Haupthaus 1 OG	ca. 120 m ²	vermietet	470,00 €	216,00 €
Nebengebäude rechts	ca. 90 m ²	vermietet	345,00 €	160,00 €
Nebengebäude links	ca. 130 m ²	vermietet	540,00 €	200,00 €

Gesamtfläche	410 m ²	Nettokaltmiete	1.705 € monatlich
Nebenkosten	701 € monatlich	Gesamtmiете	2.406 € monatlich
Jahresnettokaltmiete	20.460 €	Vermietungsstand	100 % laut Mieterliste

Die Werte wurden rechnerisch aus der bereitgestellten Mieterliste übernommen und überprüft. Vor Vertragsabschluss sind die Originalmietverträge, Kautionen, Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen und aktuellen Zahlungseingänge einzusehen.

AUSSENANSICHTEN

Straßenhaus und rückwärtiges Gebäudeensemble



Straßenansicht des zweigeschossigen Haupthauses



Rückwärtige Wohngebäude mit befestigter Zufahrt

HOF UND GARTEN

Großzügige gemeinschaftliche Freiflächen



Gartenansicht mit Balkon und gepflegten Pflanzbereichen



Befestigte Zufahrt und gemeinschaftlich genutzter Garten

Nutzungsqualität

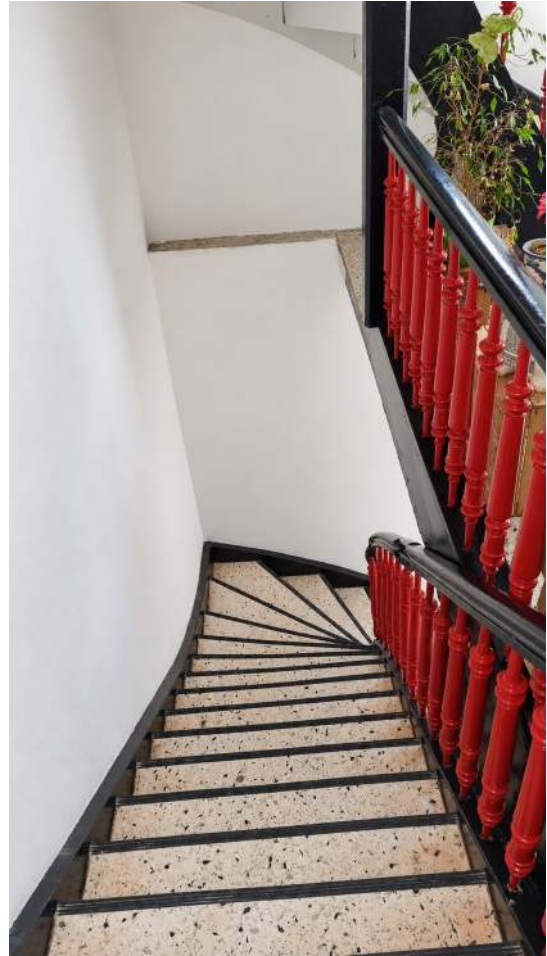
Die rückwärtigen Freiflächen geben dem Objekt einen eigenständigen Charakter und erhöhen die Wohnqualität gegenüber einer reinen straßenseitigen Bebauung. Balkone, Gartenbereiche und befestigte Wege schaffen unterschiedliche Aufenthalts- und Erschließungszonen. Die konkrete Zuordnung und Nutzung der Flächen ist anhand der Mietverträge zu prüfen.

GEBÄUDEDETAILS

Charakteristisches Treppenhaus



Treppenaufgang mit farbig gefasstem Geländer



Blick in das Treppenhaus mit Terrazzostufen

Das Treppenhaus zeigt erhaltene Gestaltungselemente und einen gepflegten, funktionalen Eindruck. Die Bilder dokumentieren ausschließlich die gemeinschaftlichen Bereiche; private Wohnräume der Mietparteien werden nicht gezeigt.

LAGE

Altenweddingen im Sülzetal

Altenweddingen gehört zur Gemeinde Sülzetal südlich von Magdeburg. Nach Angaben der Gemeinde verfügt der Ort über eine ausgeprägte Infrastruktur mit Ärzten, Physiotherapie, Tierarzt, Schule, Kindertageseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad, Geldinstituten, Gastronomie, Handwerksbetrieben und einem vielfältigen Vereinsangebot.

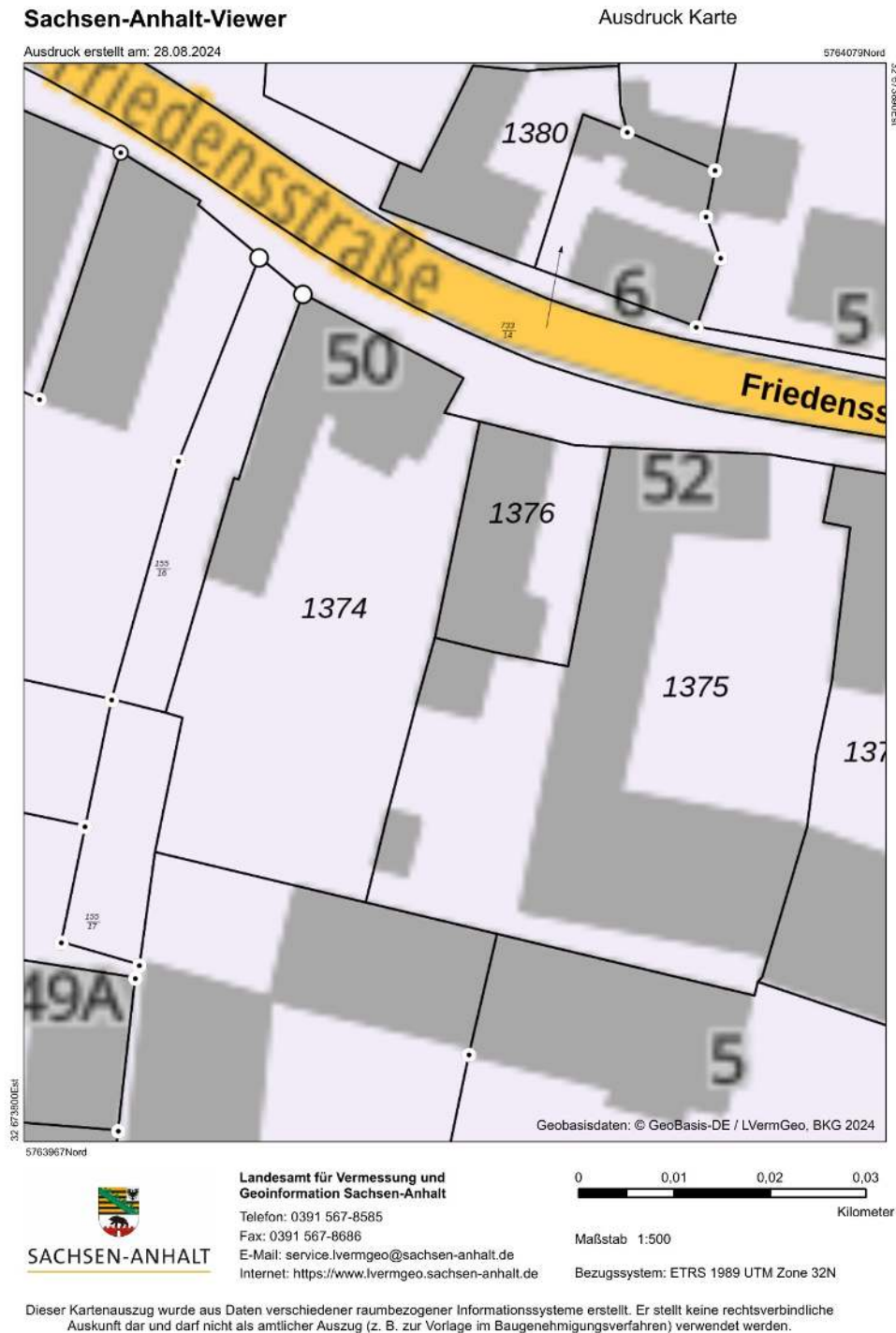
Die Lage ist damit sowohl für Familien als auch für Berufspendler interessant. Die nahe Landeshauptstadt und die weiteren Ortsteile des Sülzetals ergänzen das örtliche Versorgungs- und Arbeitsplatzangebot. Bahnhöfe mit Regionalverkehr befinden sich in Osterweddingen und Langenweddingen; aktuelle Verbindungen sind vor Fahrtantritt zu prüfen.

Lagevorteile

- Umfangreiche Grundversorgung direkt im Ort
- Schule und Kindertageseinrichtungen in Altenweddingen
- Nähe zum Wirtschaftsraum Magdeburg und zum Gewerbestandort Sülzetal
- Regionale Bahnanschlüsse in Osterweddingen und Langenweddingen
- Gewachsene Wohnlage mit Gemeinschafts- und Vereinsangeboten

Lagequellen abgerufen am 11.09.2026: Gemeinde Sülzetal, Ortsvorstellung Altenweddingen; Deutsche Bahn, Stationen Osterweddingen und Langenweddingen.

Großes Grundstück mit Hofstruktur



Unverbindlicher Kartenauszug Maßstab 1 zu 500 Quelle LVermGeo Sachsen Anhalt Ausdruck vom 28.08.2024

Der Kartenauszug dient ausschließlich der Orientierung und ist kein amtlicher Auszug. Grundstücksgrenzen, Flurstücke, Baulasten, Dienstbarkeiten und öffentlich rechtliche Verpflichtungen sind durch aktuelle amtliche Unterlagen und den Grundbuchstand zu prüfen.

KAUF UND KONTAKT

Kaufpreis und Besichtigung

Kaufpreis	349.000 € Verhandlungsbasis
Verkauf	direkt durch den Eigentümer

Besichtigungen und die Einsicht in weiterführende Unterlagen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung und bei berechtigtem Kaufinteresse. Zum Schutz der Mietparteien sind Termine frühzeitig abzustimmen.

Kontakt

Holger Schwarz

E-Mail mib-md@gmx.de

Noch zu ergänzende Angaben

Ein Energieausweis, das Baujahr, Angaben zu Modernisierungen sowie weiterführende technische und grundbuchliche Unterlagen waren in den bereitgestellten Dokumenten nicht enthalten. Die energierelevanten Pflichtangaben sind vor Veröffentlichung in Immobilienportalen aus dem Energieausweis zu ergänzen, soweit gesetzlich erforderlich und vorhanden.

Hinweise

Alle Angaben beruhen auf den vom Verkäufer bereitgestellten Informationen und Unterlagen. Flächen und Maße sind Circaangaben. Irrtum, Änderung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Eine technische, steuerliche, rechtliche oder baurechtliche Prüfung ist nicht Bestandteil dieses Exposés.

Bildhinweis Die Objektfotos wurden hinsichtlich Perspektive, Belichtung, Farbe und vorübergehender Störelemente optimiert. Architektur, Grundstücksstruktur und erkennbare Bausubstanz wurden nicht bewusst verändert. Die Berechtigung zur kommerziellen Nutzung der Ausgangsfotos ist vor Veröffentlichung zu bestätigen.