

Mehrfamilienhaus Lange Straße 44

39171 Sülzetal OT Langenweddingen



6 WOHNHEINHEITEN · 497,04 m² WOHNFLÄCHE
2.664 m² Grundstück · 33.240 € Jahresnettokaltmiete

490.000 € VB

Kaufpreis

Stand der Objekt- und Mietangaben: 17. September 2026

Investment im Überblick

Zum Verkauf steht ein gemäß Eigentümerangabe vollvermietetes und denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in Langenweddingen. Die sechs vermieteten Wohneinheiten umfassen zusammen 497,04 m² Wohnfläche auf einem gemäß Eigentümerangabe 2.664 m² großen Grundstück und verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschosse und einen Anbau. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt laut übergebener Mieterliste 2.770 €.

6 vermietete Einheiten	497,04 m² Wohnfläche gesamt
33.240 € Jahresnettokaltmiete	6,78 % Bruttomietrendite*

Besondere Merkmale

- vollvermietet gemäß Eigentümerangabe und vorgelegter Mieterliste
- Gebäude steht gemäß Eigentümerangabe unter Denkmalschutz
- sechs Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern und insgesamt 16 Zimmern
- jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizung
- Wohnungsgrößen von 56,00 m² bis 100,00 m²
- Grundstücksgröße gemäß Eigentümerangabe: 2.664 m²
- durchschnittliche aktuelle Kaltmiete von 5,57 €/m² monatlich
- anonymisierte Mietübersicht mit Kaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen

Einordnung der Kennzahlen

Der Angebotspreis entspricht rechnerisch rund 986 €/m² Wohnfläche und dem 14,74-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Die Bruttomietrendite von 6,78 % ist eine reine Verhältniskennzahl vor Erwerbsnebenkosten, Bewirtschaftung, Instandhaltung, Finanzierung und Steuern.

* Berechnung: 33.240 € Jahresnettokaltmiete ÷ 490.000 € Angebotspreis.

ERTRAGSDATEN

Anonymisierte Mietübersicht

Die nachfolgende Übersicht wurde aus der übergebenen Mieterliste übernommen. Namen und weitere personenbezogene Angaben sind im Verkaufsprospekt bewusst nicht enthalten.

Einheit	Zi.	Mietbeginn	Wohnfläche	Kaltmiete	Nebenkosten	Gesamtmiete
EG links	1	07/2016	56,00 m²	250 €	69 €	319 €
EG rechts	2	09/2020	98,70 m²	555 €	115 €	670 €
1. OG links	2	09/2024	66,43 m²	370 €	70 €	440 €
1. OG rechts	3	01/2024	100,00 m²	650 €	100 €	750 €
2. OG rechts	3	08/2022	98,22 m²	555 €	90 €	645 €
Anbau	5	07/2015	77,69 m²	390 €	115 €	505 €
Gesamt	16	—	497,04 m²	2.770 €	559 €	3.329 €

Mietertrag

Monatliche Kaltmiete	2.770 €
Jahresnettokaltmiete	33.240 €
Monatliche Nebenkostenvorauszahlungen	559 €
Monatliche Gesamtmieten	3.329 €

Hinweis: Die Gesamtmiete entspricht Kaltmiete zuzüglich der in der Mieterliste ausgewiesenen Nebenkostenvorauszahlung. Ob und in welchem Umfang Heizkosten darin enthalten sind, ist anhand der Mietverträge und Heizungsart zu prüfen.

OBJEKT

Gebäude und Ausstattung

Das nach Eigentümerangabe denkmalgeschützte, straßenbegleitende Mehrfamilienhaus prägt mit seiner gegliederten, hellen Fassade und den markanten Fensterformaten das Ortsbild. Die vorgelegten Innenaufnahmen zeigen helle Wohnräume, unterschiedliche Bodenbeläge sowie modern ausgestattete Bäder mit Dusche. Die Aufnahmen stammen aus dem Bestand; sie bilden nicht zwingend jede einzelne Wohnung und nicht zwingend den heutigen Möblierungs- oder Renovierungszustand ab.

OBJEKTSTATUS

denkmalgeschütztes Wohninvestment mit sechs vermieteten Einheiten

HEIZUNG

jede Wohnung mit eigener Heizung; Energieträger nicht angegeben

WOHNUNGSMIX

1-, 2-, 3- und 5-Zimmer-Wohnungen

INNENAUSBAU

helle Räume; Bäder überwiegend mit Dusche dokumentiert

Innenansichten



Beispielhafte Wohnraumansicht · Belichtung korrigiert



Heller Wohnraum mit pflegeleichtem Boden

Wohnräume und Bäder

Die Innenaufnahmen dienen der qualitativen Orientierung. Zuordnung, Aufnahmezeitpunkt und aktueller Zustand der jeweiligen Einheit sind im Rahmen der Objektprüfung abzugleichen.



Wohnraum mit zwei Fensterachsen



Weiterer heller Wohnraum



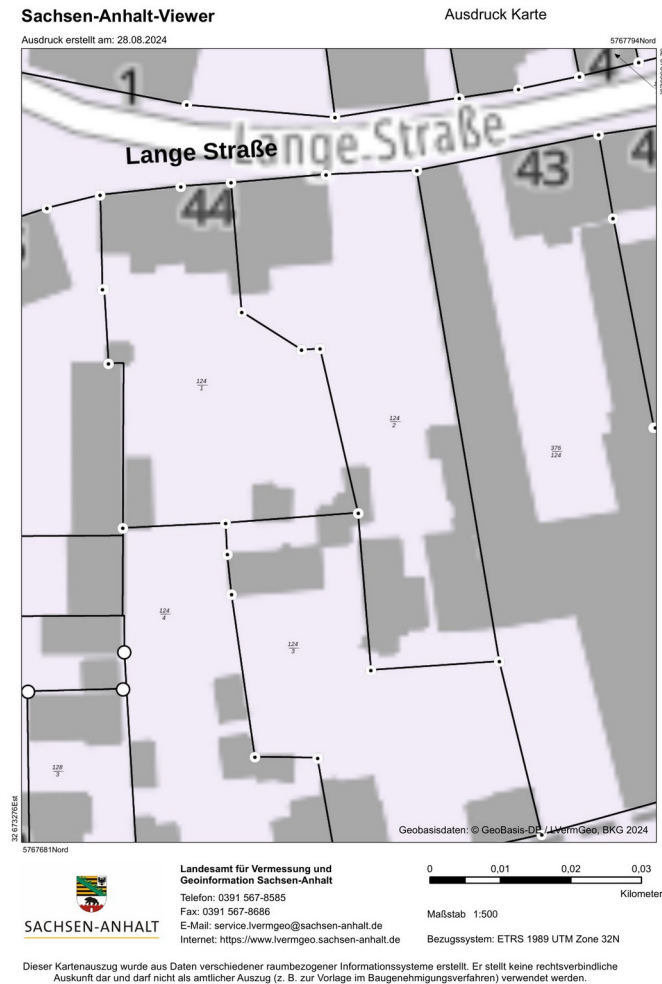
Bad mit dunklen Bodenfliesen



Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Lage und Grundstücksorientierung

Langenweddingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Sülzetal im Landkreis Börde und liegt südlich von Magdeburg. Die Lange Straße gehört zum gewachsenen Ortsbereich. Für die genaue Bewertung von Entfernungen, Infrastruktur und Anbindung sind die persönlichen Anforderungen des Erwerbers sowie aktuelle Fahr- und Wegezeiten maßgeblich.



Liegenschaftskarte zur Orientierung · Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, Ausdruck vom 28.08.2024

WICHTIGER HINWEIS

Der Kartenauszug ist nicht rechtsverbindlich und kein amtlicher Auszug. Die Grundstücksgröße von 2.664 m² beruht auf Eigentümerangabe. Flurstücke, Grenzen, Eigentumsverhältnisse, Belastungen und die genaue Fläche sind anhand aktueller amtlicher Unterlagen und des Grundbuchs zu prüfen.

NÄCHSTE SCHRITTE

Kaufangebot und Kontakt

ANGEBOTSPREIS

490.000 € VB

VERKAUFSKONTAKT

Holger Schwarz0171 1220585
mib-md@gmx.de

Unterlagen für die Kaufprüfung

- vollständige Mietverträge einschließlich Nachträge und aktuelle Zahlungsübersicht
- aktueller Grundbuchauszug, Flurstücksnachweis und Grundstücksfläche
- Baujahr, Baubeschreibung sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsnachweise
- Denkmalliste, Denkmalbegründung und vorhandene denkmalrechtliche Genehmigungen
- Energieausweis und genaue Angaben zu Heizungsart, Energieträger und Baujahren der Anlagen
- Betriebskostenabrechnungen, Versicherungen und laufende Bewirtschaftungskosten
- behördliche Genehmigungen, Baulasten- und Altlastenauuskunft, soweit einschlägig

Hinweise

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer bereitgestellten Unterlagen und Auskünften. Sie wurden sorgfältig aufbereitet, ersetzen jedoch keine eigene rechtliche, technische, steuerliche oder wirtschaftliche Prüfung. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Flächen, Mieten, Mietstände und Ertragskennzahlen sind vor Beurkundung anhand der Originalunterlagen zu verifizieren. Der Denkmalschutz beruht auf Eigentümerangabe; Umfang, Schutzgegenstand und Auswirkungen auf künftige Maßnahmen sind mit den zuständigen Stellen zu klären. Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

Nicht vorgelegt wurden Angaben zu Baujahr, Energieausweis, Energieträger, Heizungsbaujahren, Käuferprovision und etwaigen Belastungen. Das Exposé trifft hierzu bewusst keine Aussage. Die Veröffentlichung der Fotos setzt voraus, dass die erforderlichen Nutzungsrechte an dem vom Eigentümer bereitgestellten Bildmaterial vorliegen.

Quellen: Eigentümerangaben einschließlich Grundstücksgröße und Denkmalschutz; Mieterliste vom 17.09.2026; Liegenschaftskarte Sachsen-Anhalt-Viewer vom 28.08.2024; Gemeinde Sülzetal, Ortschaft Langenweddingen, Abruf 17.09.2026.