

Verkaufsexposé Planckstraße 9 Magdeburg

WOHN UND GESCHÄFTSHAUS IN DER ALTSTADT



1.300.000 € VB

13 Wohnungen | 2 Gewerbeeinheiten | ca. 1.104 m² Gesamtnutzfläche

Planckstraße 9 | 39104 Magdeburg

Das Investment im Überblick

Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus verbindet eine zentrale Altstadtlage mit laufenden Mieterträgen, Balkonanlagen, Personenaufzug und Gaszentralheizung. Der Angebotspreis beträgt 1.300.000 € Verhandlungsbasis; für den Käufer fällt keine Maklerprovision an.

KAUFPREIS	IST JAHRESNETTOKALTMIETE	IST BRUTTORENDITE
1.300.000 €	80.962,44 €	ca. 6,23 %
Verhandlungsbasis	laut vorliegender Mieterliste	Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten
GESAMTNUTZFLÄCHE	KAUFPREIS JE M²	IST FAKTOR
ca. 1.103,93 m²	ca. 1.177,60 €	ca. 16,06
Wohnen und Gewerbe	bezogen auf Gesamtnutzfläche	Kaufpreis geteilt durch Ist JNKM

Objektprofil

Baujahr	ca. 1900	Grundstück	ca. 512 m ²
Wohnen	13 Einheiten	Wohnfläche	ca. 963,73 m ²
Gewerbe	2 Einheiten	Gewerbefläche	ca. 140,20 m ²
Heizung	Gaszentralheizung	Erschließung	Personenaufzug
Vermietung	14 von 15 Einheiten vermietet	Leerstand	1 Wohnung mit 68,00 m ²

Berechnungen gerundet. Erwerbsnebenkosten, Finanzierung, Steuern und individuelle Bewirtschaftungskosten sind nicht berücksichtigt.

Gebäude und Ausstattung

Das um 1900 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst 13 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die hinteren Fassaden sind gedämmt. Ein Personenaufzug erschließt das Gebäude. Nach den vorliegenden Objektunterlagen wurden die Balkone 2023 erneuert beziehungsweise ergänzt. Der Energieausweis nennt für den Wärmeerzeuger das Baujahr 2018.



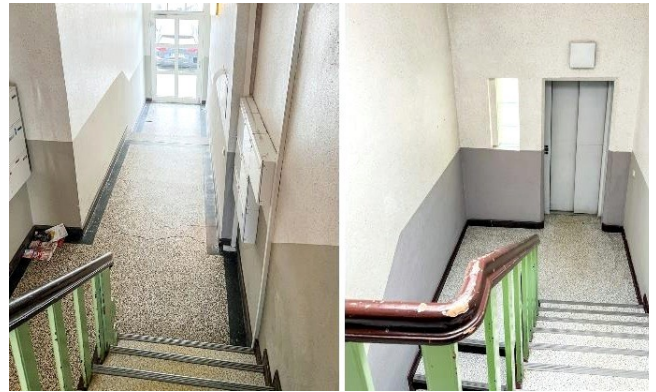
Vorderfassade des Wohn- und Geschäftshauses



Rückfassade aus dem Innenhof



Hofansicht mit Personenaufzug



Treppenhaus und Aufzugszugang

Weitere Merkmale

- fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen
- elf Wohnungen mit mindestens einem Balkon
- acht Wohnungen mit zwei Balkonen
- eine Wohnung mit zusätzlicher Dachterrasse
- gepflegter Gesamteindruck
- Mietsteigerungspotenzial laut Bestandsunterlagen

Lage in der Magdeburger Altstadt

Die Planckstraße liegt im Stadtteil Altstadt und damit im Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Innenstadt bündelt Verwaltung, Handel, Dienstleistungen, Kultur und innerstädtisches Wohnen. Hauptbahnhof, öffentlicher Personennahverkehr und der Stadtring sind nach den vorliegenden Objektunterlagen gut erreichbar.



Beispiel einer hellen, großzügig gegliederten Wohneinheit

Umfeld und Vermietbarkeit

Gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser prägen das Umfeld. In der Altstadt liegen zentrale Einkaufsbereiche und bedeutende Ziele wie der Magdeburger Dom und die Grüne Zitadelle. Die Verbindung aus urbanem Wohnen, Arbeitsplätzen, Gastronomie, Kultur und Verkehrsanbindung unterstützt eine breite Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Für Kapitalanleger ist besonders die Mischung aus 13 Wohnungen und zwei kleineren Gewerbeeinheiten relevant. Sie verteilt die laufenden Einnahmen auf mehrere Mietverhältnisse. Die leerstehende Wohnung eröffnet nach Prüfung ihres Zustands und einer marktgerechten Neuvermietung zusätzliches Ertragspotenzial.

Balkone und Wohnungsausstattung

Die folgenden Bilder zeigen ausgewählte Bereiche des Objekts. Sie dienen der Orientierung und stellen nicht sämtliche Einheiten dar. Ausstattungsstand und Grundrisse können je Einheit abweichen.



Balkon mit Zugang aus der Wohnung



Modern gefliestes Duschbad



Küchenbereich mit Anschlüssen



Heller Wohnraum mit Laminatboden

Weitere Einblicke in die Wohnungen

Die Auswahl zeigt unterschiedliche Grundriss- und Ausstattungsvarianten. Die Aufnahmen wurden für eine klare und natürliche Darstellung optimiert; der bauliche Inhalt blieb unverändert.



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Großzügiger Wohnraum mit Parkett



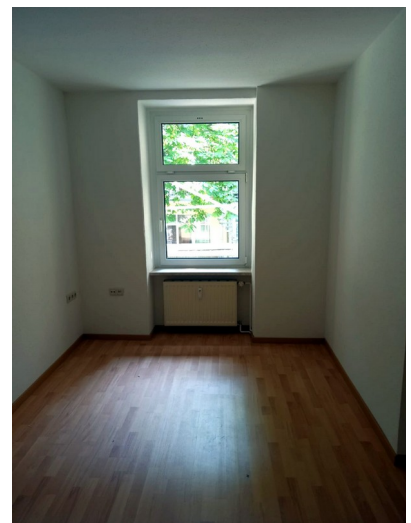
Bad mit Wanne



Balkon zum Innenhof



Küche mit Balkonzugang



Weiteres Zimmer

Grundriss und Haustechnik

Der beispielhafte Grundriss veranschaulicht eine der vorhandenen Wohnungsstrukturen. Die Gaszentralheizung ist mit zwei Wärmeerzeugern ausgeführt. Das im Energieausweis angegebene Baujahr der Wärmeerzeuger ist 2018.



Gaszentralheizung mit zwei Wärmeerzeugern

Beispielhafter Grundriss einer Einheit

Grundrisse, technische Ausführung und Wartungsnachweise vor einer Kaufentscheidung anhand der vollständigen Unterlagen prüfen.

Mietübersicht

Die Übersicht gibt den Inhalt der vorgelegten Mieterliste wieder. Personenbezogene Daten sind nicht enthalten. Mietverträge, Zahlungsstände, Betriebskostenabrechnungen und die aktuelle Vermietungssituation sind im Rahmen der Ankaufsprüfung gesondert abzugleichen.

Nr.	Lage	Nutzung	Fläche m ²	Status	NKM Monat €
1	EG links	Gewerbe	66,00	vermietet	430,00
2	EG Mitte	Gewerbe	74,20	vermietet	529,79
3	1. OG links	Wohnen	98,00	vermietet	790,00
4	1. OG Mitte	Wohnen	80,00	vermietet	414,00
5	2. OG links	Wohnen	90,06	vermietet	635,00
6	2. OG Mitte	Wohnen	82,87	vermietet	440,00
7	3. OG links	Wohnen	98,38	vermietet	491,68
8	3. OG Mitte	Wohnen	83,50	vermietet	550,00
9	4. OG links	Wohnen	98,38	vermietet	435,67
10	4. OG Mitte	Wohnen	77,81	vermietet	668,00
11	DG links	Wohnen	68,00	leer	-
12	DG rechts	Wohnen	36,06	vermietet	233,23
13	DG links	Wohnen	38,00	vermietet	308,00
14	DG rechts	Wohnen	46,83	vermietet	333,50
15	DG	Wohnen	65,84	vermietet	488,00
	Gesamt	Wohnen und Gewerbe	1.103,93		6.746,87

Jahresnettokaltmiete Ist: 80.962,44 €. In der Bestandsunterlage wurde für die leerstehende Wohnung unverbindlich eine mögliche Miete von 7,00 €/m² angesetzt. Daraus ergibt sich eine Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 86.674,44 €; dies entspricht beim Angebotspreis rechnerisch ca. 6,67 % Bruttorendite und einem Faktor von ca. 15,00.

Energie und nächste Schritte

ENERGIEAUSWEIS**Verbrauch**

Verbrauchsausweis

ENDENERGIEVERBRAUCH**94,07 kWh/m²a**

Energieeffizienzklasse C

ENERGIETRÄGER**Erdgas**

Wärmeerzeuger Baujahr 2018

GÜLTIGKEIT**bis 14.04.2034**

Registriernummer ST-2024-005046369

TREIBHAUSGASEMISSIONEN**27,09 kg
CO₂/m²a**

laut Energieausweis

ANGEBOT**provisionsfrei**

für den Käufer

Unterlagen und Besichtigung

Weiterführende Unterlagen werden ernsthaften Interessenten nach Abstimmung zur Verfügung gestellt. Dazu gehören insbesondere Mietverträge, Flächen- und Grundrissunterlagen, Energieausweis sowie vorhandene Nachweise zu Modernisierungen und Instandhaltung. Besichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung.

Kontakt

Anbieter

Schwarz Immobilienbetreuung

Ansprechpartner

Holger Schwarz

Telefon

0171 1220585

E-Mail

mib-md@gmx.de

www.schwarz-immobilienbetreuung.de

Hinweise

Alle Angaben aus bereitgestellten Objektunterlagen, ohne Gewähr. Circa-Angaben; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag. Erwerbsnebenkosten trägt der Käufer. Keine Maklerprovision für den Käufer.