

Wohn-/Geschäftshaus mit Balkonen & Stellplätzen

Schöppensteg 100 | Am Vogelsang 3 · 39124 Magdeburg (Neue Neustadt)



Übersicht



Allgemeines (general)



Grundstück
(plot area in sqm.) ca. 602 m²

Baujahr
(year of construction) um 1930

Kernsanierung
(year of renovation) 1999

Vermietbare Fläche
(rental space) rd. 570 m²

Einheiten
(units) 9 (1x Gewerbe)

Gewerbeanteil (m²)
(commercial share) ca. 7 %

Energieklasse
(energy rating) D

Kaufkennzahlen (investment metrics)



Kaufpreis
(purchase price) 769.000 €

Kaufpreis pro m²
(purchase price per sqm.) rd. 1.349 €

Nettokaltmiete p.a.
(occupancy rate) IST: ca. 44.724 €

Bruttomultiplikator
(multiplier) IST: 17,19

Bruttorendite
(gross yield) IST: 5,82 %

Ø Mieten pro m²
(monthly rent / sqm.) Wohnen: 6,50 €
Gewerbe: 6,67 €

Transaktionsart
(transaction kind) Asset Deal

Haftungsausschluss:

Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf.

Hinweise:

Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig. Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung mit einem unserer Beauftragten erfolgen.

Provision:

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Die Courtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an Deutsche Bank Immobilien GmbH zu zahlen.

Informationen zur Lage



Magdeburg

Einwohner rd. 243.000

Ø Haushaltsgröße 1,70

Gebäudebestand rd. 37.000

Wohnungsbestand rd. 145.000

Ø Angebotsmiete (Wohnen) 7,10 €/m²

Ø Zimmerzahl 3

Ø Wohnungsgröße ca. 69 m²



Die Immobilie befindet sich im Stadtteil „Neue Neustadt“, welcher durch seinen klassizistischen denkmalgeschützten Stadtgrundriss geprägt ist. Durch Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Förderumbau Ost) innerhalb der letzten 20 Jahre stieg die Bevölkerungszahl um knapp zehn Prozent auf nunmehr 15.456 Einwohner. Im gleichen Zeitraum hat sich die Leerstandsquote mehr als halbiert und liegt derzeit bei knapp 12 %. Insgesamt gibt es circa 1.593 Gebäude, in denen sich knapp 9.798 Wohnungen befinden. Die bedeutendste Grünanlage ist der Park „Vogelgesang“ mit dem integrierten Zoo. Die Mikroanalyse zeigt, dass sich das Gebäude im Ortsteil „Curiesiedlung“ befindet. Es reicht zum „Am Vogelsang“ sowie zum „Schöppensteg“ hin. Erstere Straße mündet westlich in die „Lübecker Straße“, ist durch den gleichnamigen Park „Vogelsang“ geprägt, zählt zu den Hauptverkehrsstraßen und grenzt an die Stadtteile „Rothensee“ sowie „Neustädter See“ an. Darüber hinaus gewährleistet sie die direkte ÖPNV-Anbindung durch die Haltestelle „Zoo“. Eine Nahversorgung wird ebenfalls durch den fußläufig in zwei Minuten entfernten „NP-Markt“ ermöglicht. Die Mietpreisspanne für Altbauwohnungen ohne Denkmalschutz mit Balkon und zwei oder drei Zimmern reichte innerhalb der letzten zwölf Monate von 5,40 €/m² bis 9,46 €/m². Das gewichtete Mittel lag in dem Zeitraum bei 6,72 €/m².

Objektbeschreibung



Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei lt. Grundbuch insgesamt 602 m² große Grundstücke, die regelmäßig geschnitten sind und drei straßenseitige Zugänge bieten. Um 1930 begann die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit Dachboden in Massivbauweise auf dem Flurstück 42/3 mit dem Ziel zur reinen Wohnnutzung. Mitte der 80er Jahre wurde dann das Grundstück 10197 mit einem unterkellerten Flachbau zur gewerblichen Nutzung bebaut. 1999 erfolgte die letztmalige Kernsanierung beider nicht denkmalgeschützten Gebäude (u.a. Montage einer Dämmung, Malern der Gebäudehülle, Modernisierung der Versorgungsleitungen, Trockenbau-/Boden- /Maler-/Fliesenarbeiten etc.). Außerdem wurde das Dachgeschoss des Wohngebäudes zu Wohnzwecken ausgebaut und mit Gauben aus Nadelholz versehen. Das Satteldach als Pfettendachkonstruktion stattete man in dem Zuge mit einer ziegelartigen Beschichtung aus. Allseitig wurden Kunststoffenster mit Zweifach-Isolierverglasung eingesetzt. Darüber hinaus schuf man vor dem Flachbau vier Stellflächen für Pkws. Weiterhin ließ der Eigentümer im Rahmen der Sanierung eine neue Heizungsanlage installieren, sodass die Beheizung seitdem über eine Gaszentralheizung erfolgt. Im Jahr 2021 wurde die Fassade neugestaltet sowie das Treppenhaus gemalert. Insgesamt steht eine vermietbare Fläche lt. Verträgen von rund 609 m² zur Verfügung, die sich auf acht Wohneinheiten nebst dem einen Gewerbe verteilt. Letzteres hat mit einer Fläche von 45 m² einen Anteil von rd. 7 % und ist bis 28.02.2029 (im Anschluss unbestimmt & ohne Option) an einen systemrelevanten Mieter (Friseur/Kiosk) für 6,67 €/m² vermietet. Die Wohnungen haben Größen von 62 m² bis 77 m² mit zwei oder drei Zimmern. Davon entfallen knapp 88 % auf die 3-Raum- und etwa 22 % auf die 2-Raum-Wohnungen. Die sechs 3-Raum-Wohnungen erzielen im Schnitt eine gewichtete Kaltmiete von 5,80 €/m² und die beiden vermieteten 2-Raum-Wohnungen aktuell eine gewichtete Kaltmiete von 6,90 €/m². Im Allgemeinen haben die Wohneinheiten folgende Ausstattungsmerkmale: Laminat als Bodenbelag, verputzte Wände, klein- oder breitflächig geflieste Nassstrecken, drei Einbauküchen, Bäder mit Wanne oder Dusche, Balkon. Die Wohneinheiten weisen deshalb einen gemischten Ausstattungsgrad auf: zum Teil modern, zum Teil entspricht die Ausstattung dem Jahr der Sanierung. Die Gemeinschaftsflächen sind sehr gepflegt, da z.B. jüngst das Treppenhaus gestrichen und mit Schuhschränken aus Metall ausgestattet wurde.

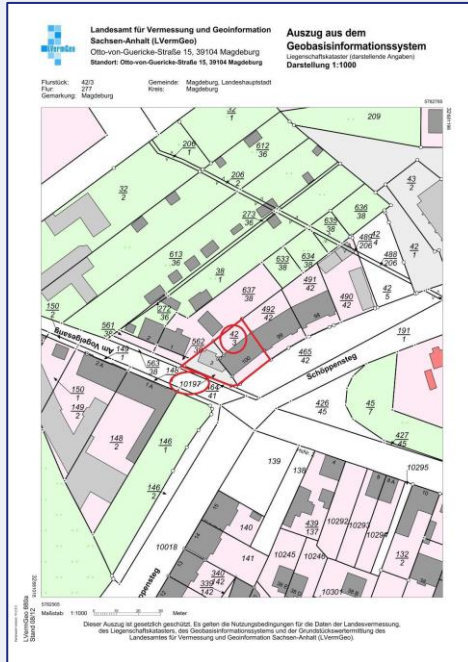
weitere Informationen:

- kein Denkmalschutz
- Stand der Technik: 1999
- Gewerbemietanteil < 10 %
- Verkäufer: juristische Person
- Vermietungsquote bei 100 %
- Heizungsart: Gaszentralheizung
- systemrelevanter Gewerbemiet
- 6/8 Wohneinheiten mit einem Balkon
- Betriebskostenquote derzeit bei knapp 27 %
- Durchschnittskaltmiete aller Flächen: 6,98 €/m²
- Lage im Allgemeinen Wohngebiet (BRW = 200 €/m²)
- 4 Pkw-Stellplätze (2 vermietet, 1 unentgeltlich überlassen, 1 frei)
- 50% der Einheiten saniert (u.a. Böden, Fliesen, Wände, Einbauküchen)
- Fläche lt. Aufmaß etwa 7% kleiner als vereinbarte Fläche lt. Mietverträgen

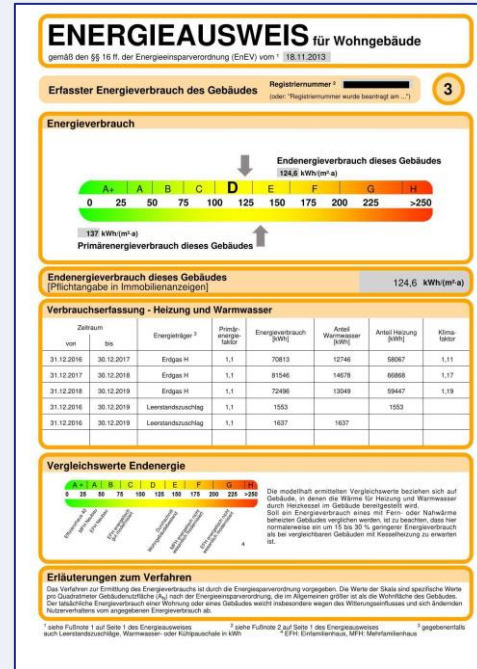
Grundstücksangaben



Flurkarte



Energieeffizienz



Mietübersicht



Stand: 01.03.2025

Einheit	Status	Nutzung lt. Grundriss	Nutzung lt. Mietvertrag	Etage	Räume	Fläche lt. Mietvertrag	Warmmiete	KM/m ²	Kaltmiete (KM)	NK/m ²	Nebenkosten (NK)	Einzug
1	verm.	Gewerbe	Gewerbe	EG	1	45,00	380,00 €	6,67 €	300,00 €	1,78 €	80,00 €	01.03.2024
2	verm.	Wohnen	Wohnen	EG	3	70,00	675,00 €	7,21 €	505,00 €	2,43 €	170,00 €	13.01.2020
3	verm.	Wohnen	Wohnen	EG	3	75,00	490,70 €	4,28 €	320,70 €	2,27 €	170,00 €	01.01.2001
4	verm.	Wohnen	Wohnen	OG1	3	73,00	670,00 €	7,12 €	520,00 €	2,05 €	150,00 €	01.04.2024
5	verm.	Wohnen	Wohnen	OG1	3	75,00	531,30 €	5,28 €	396,30 €	1,80 €	135,00 €	01.06.2000
6	verm.	Wohnen	Wohnen	OG2	3	70,00	550,00 €	5,71 €	400,00 €	2,14 €	150,00 €	01.02.2011
7	verm.	Wohnen	Wohnen	OG2	3	75,00	640,00 €	5,33 €	400,00 €	3,20 €	240,00 €	01.07.2014
8	verm.	Wohnen	Wohnen	DG	2	62,00	570,00 €	6,94 €	430,00 €	2,26 €	140,00 €	01.02.2016
9	verm.	Wohnen	Wohnen	DG	2	64,00	590,00 €	6,88 €	440,00 €	2,34 €	150,00 €	01.05.2020
Vermietete Wohnfläche						564,00	5.097,00	6,05 €	3.412,00 €	2,31 €	1.305,00 €	
Leerstehende Wohnfläche						0,00			- €			
Vermietete Gewerbefläche						45,00		6,67 €	300,00 €	1,78 €	80,00 €	
Leerstehende Gewerbefläche						0,00			- €			
Stellplatzmiete p.m.									15,00 €		1.385,00 €	
Erträge p.m.									3.727,00 €		1.385,00 €	
Jahresgesamt						609,00	61.164,00 €	6,98 €	44.724,00 €	2,27 €	16.620,00 €	

Außenaufnahmen



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Außenaufnahmen



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Außenaufnahmen



Fassade



Balkone



Außenaufnahmen



Eingang - Gewerbeeinheit



Eingang - Wohngebäude



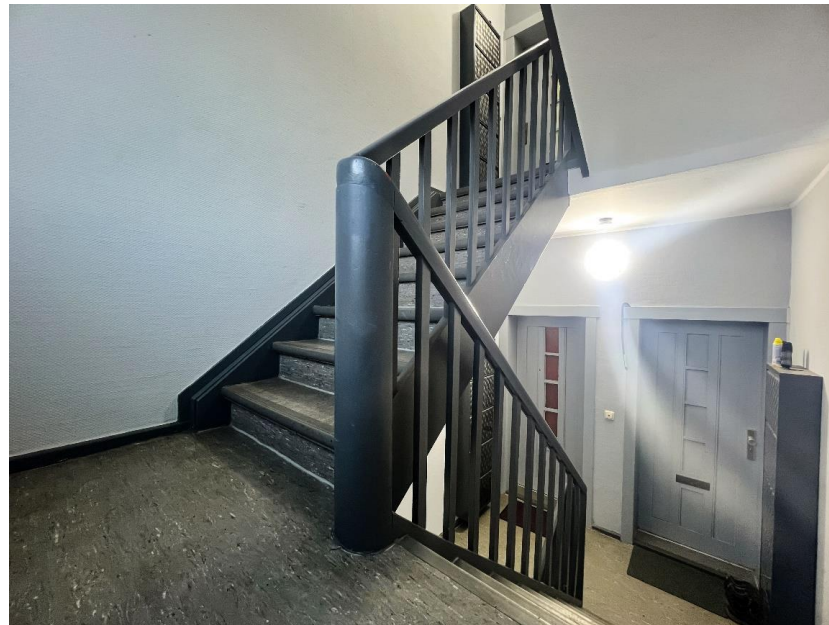
Innenaufnahmen



Eingangsbereich



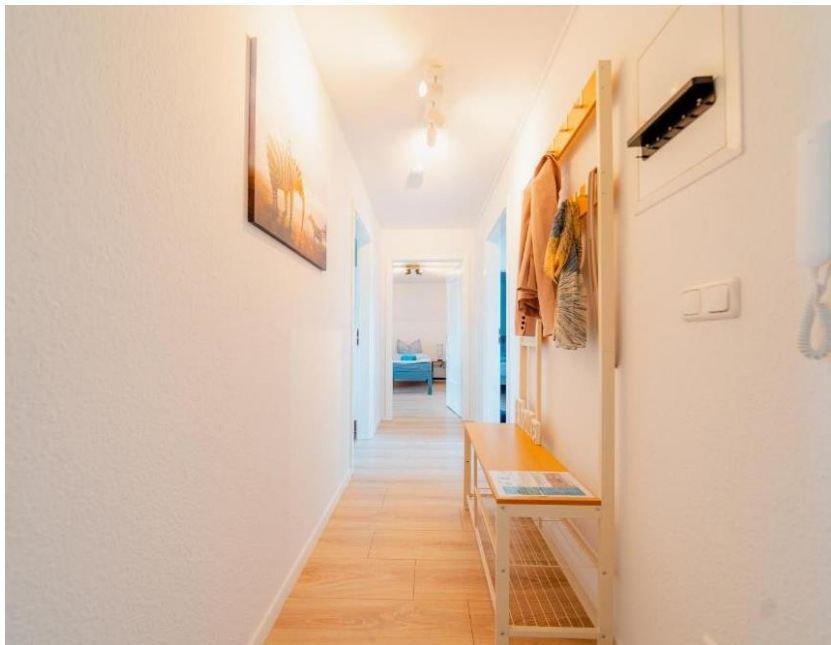
Treppenhaus



Innenaufnahmen



Wohneinheit - Flur



Wohneinheit - Bad



Innenaufnahmen



Wohneinheit - Bad



Wohneinheit - Bad



Innenaufnahmen



Wohneinheit - Wohnzimmer



Wohneinheit - Schlafzimmer



Innenaufnahmen



Wohneinheit - Flur



Wohneinheit - Bad



Innenaufnahmen



Wohneinheit - Küche



Wohneinheit - Wohnzimmer



Innenaufnahmen



Wohneinheit - Schlafzimmer



Wohneinheit - Wohnzimmer



Innenaufnahmen



Treppenhaus



Kellergang



Innenaufnahmen



Heizungsanlage



Hausanschlussraum



Innen- & Außenaufnahmen



Fahrradraum



Hintereingang



Außenaufnahmen



Garten



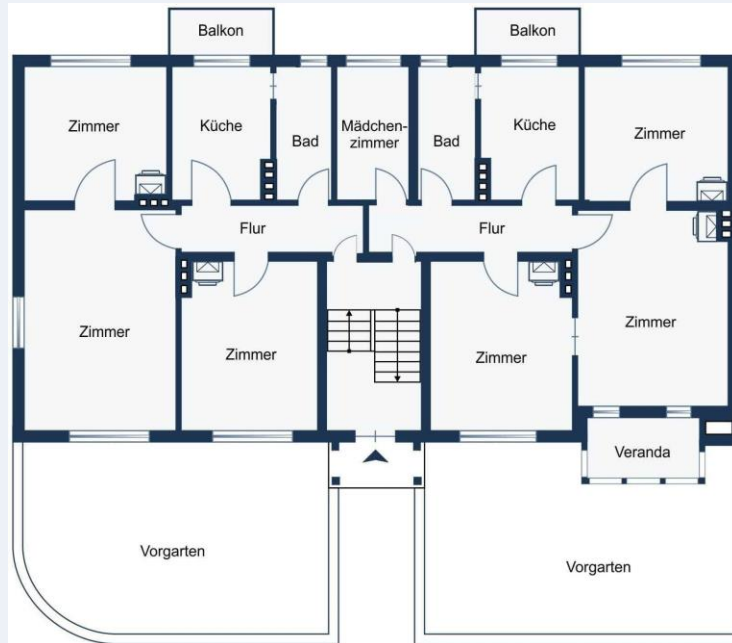
Gebäuderückseite



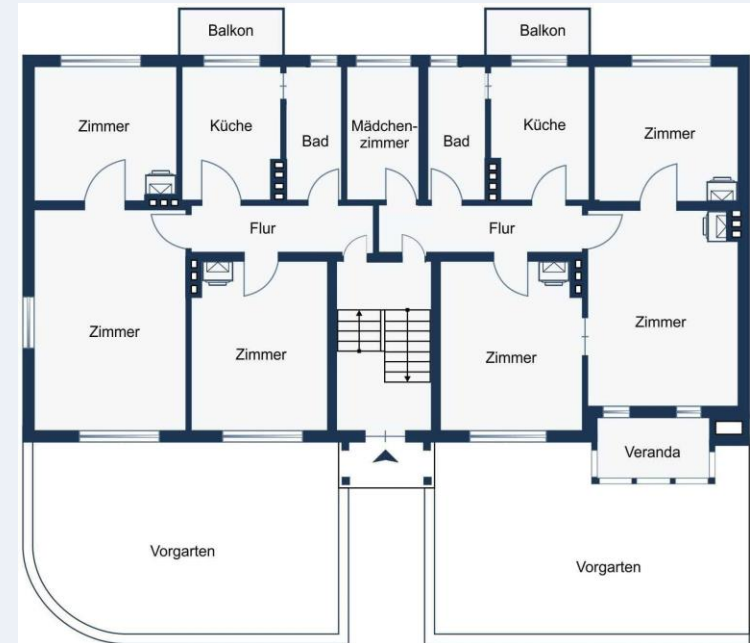
Grundrisse



Erdgeschoss



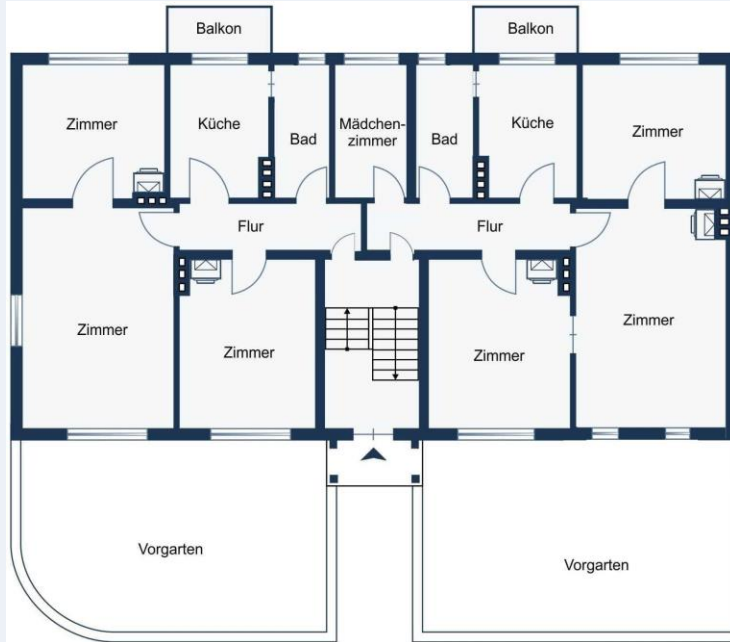
1.Obergeschoss



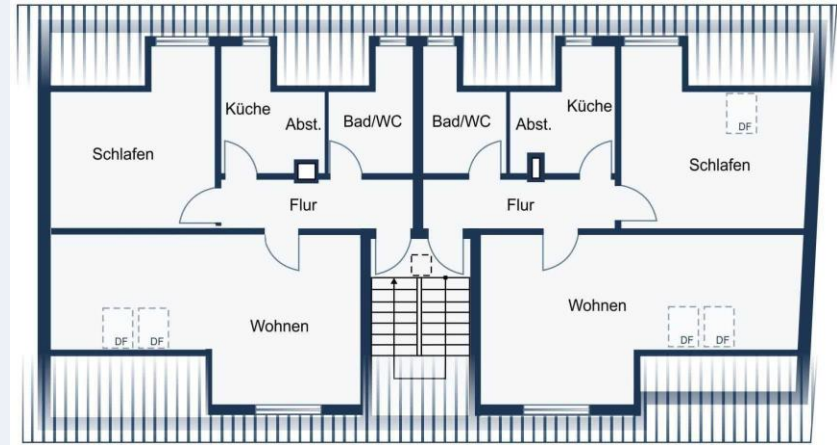
Grundrisse



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansprechpartner

Philip Richter
Vertriebsleiter Investmentimmobilien
B.A. Immobilienmanagement

Marktgebiet Sachsen-Anhalt
Selbständiger Immobilienberater
der Deutsche Bank Immobilien GmbH

Kontakt über
Deutsche Bank Immobilien GmbH
Otto-von-Guericke-Straße 12
39104 Magdeburg



www.deutsche-bank-immobilien.de/magdeburg-sa



philip.richter@db.com



+49 160 98 18 72 67



Allgemeine Geschäftsbedingungen



1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.

2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrags.

3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.

4. Die Deutsche Bank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrags einzuschalten.

5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar.

6. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.

7. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Deutsche Bank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Deutsche Bank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.

9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Deutsche Bank Immobilien GmbH.

10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.

11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: Die Deutsche Bank Immobilien GmbH nimmt an außergerichtlichen Streitbelegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.

12. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.

Fassung: 29. Januar 2024