



Altstadt-Immobilien

Inh. Stefan Jürges
Lohteich 6
29410 Salzwedel

Phone: 03901-472633
Funk: 0170-8302414

www.altstadt-immobilien.de
info@altstadt-immobilien.de

Datum: 2024

Exposé

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Keller in zentraler Innenstadtlage in Salzwedel zu verkaufen.

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1907, liegt im Herzen der malerischen Stadt Salzwedel, eingebettet in die nordwestliche Altmark. Die historische Stadt, zwischen Hamburg und Magdeburg gelegen, bietet eine reizvolle Kulisse für langfristige Investitionen. Salzwedel hat etwa 20.000 Einwohner und profitiert von der Nähe zu regional bedeutsamen Städten wie Uelzen, Lüchow, Gardelegen und Arendsee, die alle in kurzer Fahrdistanz erreichbar sind.

Das Gebäude befindet sich auf einem 307 m² großen Grundstück und umfasst eine Gesamtwohnfläche von etwa 311 m², verteilt auf vier Wohneinheiten. Jede Wohnung bietet modernen Komfort und behagliches Wohnen, was durch umfassende Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren sichergestellt wurde.

Zwischen 1998 und 2024 wurden erhebliche Investitionen getätigt, um die Immobilie in einem ansprechenden Zustand zu erhalten. Die Wohnungen im Erdgeschoss, zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss wurden 2016 / 2017 vollständig renoviert, mit neuen Tapeten und hochwertigen Bodenbelägen aus Laminat und Vinyl ausgestattet. Auch die Bäder im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss erhielten moderne Duschkabinen. Die Küchen und Kinderzimmer im Erdgeschoss und zweiten Obergeschoss wurden als Räume getauscht, inklusive neuer Installationen und Fliesenspiegel. Zudem wurden die Abwasser- und Regenwasserleitungen vom Hof zur Straße erneuert.

Im Jahr 2022 wurde die Küche im zweiten Obergeschoss mit einem neuen Vinylboden ausgestattet und die hofseitige Giebelverkleidung erneuert. Besonders hervorzuheben ist die Sanierung der angrenzenden Stadtmauer, die dem Innenhof eine historische und gepflegte Atmosphäre verleiht.

Die jüngsten Arbeiten aus 2024 umfassen einen Glasfaseranschluss, der für zukunftssichere Internetverbindungen sorgt, sowie die Renovierung der Dachgeschosswohnung, inklusive eines neuen Waschtisches im Bad. Der Fußbodenunterbau im Bad wird derzeit erneuert und im Kellergeschoss wurde der Zementputz von den Außenwänden entfernt, um das Mauerwerk zu schützen und zu erhalten.

Das Kellergeschoss bietet ca. 90 m² Nutzfläche mit individuellen Kellerabteilen für jede Wohneinheit, einen Fahrradkeller und einen Hausanschlussraum.

Das Mehrfamilienhaus in Salzwedel bietet nicht nur ein attraktives Wohnumfeld, sondern auch stabile und langfristige Mietperspektiven. Dieses Objekt stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit dar, welche durch die umfassenden Renovierungsmaßnahmen besonders reizvoll ist. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und profitieren Sie von einer Investition in eine gut gepflegte und zukunftssichere Wohnanlage im Herzen der Altmark.

Objektdaten

Baujahr:	1907	Saniert / Renoviert:	1998 - 2024
Grundstück:	ca. 307 m ²	Wohnfläche:	ca. 311 m ²
Keller:	ca. 90 m ²	Hof / Terrasse:	ja

Raumaufteilung

- Kellergeschoss:** ca. 90 m², zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerraum, Fahrradkeller, Hausanschlussraum
- Erdgeschoss:** ca. 78 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Diele / Flur
- 1. Obergeschoss:** ca. 85 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Diele / Flur
- 2. Obergeschoss:** ca. 85 m², identisch zum 1. Obergeschoss
- Dachgeschoss:** ca. 63 m², Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche, Diele / Flur + ca. 20 m² Ausbaureserve

Heizung

Jede Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung, die 1998 neu installiert wurde.

Energieausweis

Bedarfsausweis: 182,1 kWh / (m² • a)

Energieeffizienzklasse: F

Internet

175 MBit/s im Download, 40 MBit/s im Upload, Glasfaser liegt im Haus.

Kaufpreis

229.000 €

Renditeberechnung und Kaufpreisfaktor

Mögliche Jahreskaltmiete bei 6 € / m². (Ein höherer Quadratmeterpreis ist möglich)

Bei einem Quadratmeterpreis von 6 € und einer Gesamtwohnfläche von 311 m² ergibt sich folgende mögliche Jahreskaltmiete:

$$311 \text{ m}^2 \times 6 \text{ € / m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 22.392 \text{ € / Jahr.}$$

Bruttorendite:

Die Bruttorendite berechnet sich aus der jährlichen Kaltmiete geteilt durch den Kaufpreis und multipliziert mit 100, um den Prozentsatz zu erhalten.

$$\text{Bruttorendite} = \left(\frac{22.392 \text{ €}}{229.000 \text{ €}} \right) \times 100 \approx 9,78 \%$$

Kaufpreisfaktor:

Der Kaufpreisfaktor gibt an, wie viele Jahre es dauert, bis der Kaufpreis durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. Er berechnet sich aus dem Kaufpreis geteilt durch die jährliche Kaltmiete.

$$\text{Kaufpreisfaktor} = \left(\frac{229.000 \text{ €}}{22.392 \text{ €}} \right) \approx 10,23$$

Zusammenfassung:

- Mögliche Jahreskaltmiete: 22.392 €
- Bruttorendite: ca. 9,78 %
- Kaufpreisfaktor: ca. 10,23

Diese Berechnungen zeigen, dass die Immobilie bei Vollvermietung eine attraktive Rendite bietet und sich durch eine überschaubare Zeitspanne von etwa 10,23 Jahren refinanzieren lässt. Ein interessantes Angebot für Kapitalanleger, die auf der Suche nach stabilen und langfristigen Einnahmequellen sind. Da der Eigentümer längerfristig geplant hat, die Immobilie zu veräußern, hat er von einer Neuvermietung abgesehen. Zurzeit ist daher eine Wohnung vermietet.

Käufercourtage

3,57 % vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt.

Sonstiges

Die Objektangaben wurden für Sie mit besonderer Sorgfalt erstellt. Da alle Daten ausschließlich auf Angaben des Eigentümers basieren, können wir hierfür keine Haftung übernehmen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.