

# MEHRFAMILIENHAUS MIT GEWERBEEINHEITEN IN OSCHERSLEBEN (BODE)

## Objektdaten

Objekt ID 1521  
Objektart zinshaus\_renditeobjekt  
Objekttyp Mehrfamilienhaus  
Kaufpreis 395.000,00 €  
Provision 2,38 % inkl. MwSt  
Vermietbare Fläche 752.77 m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten 8.00  
Baujahr 1900  
Vermietet Ja



## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1900 errichtete und unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Fassadenschutz) verbindet historischen Charme mit solider Renditeperspektive. Es besteht keine Energieausweis-Pflicht, ein Energieausweis liegt vor. Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 750 m<sup>2</sup>. Das Angebot wird durch eine weitere Besonderheit unterstrichen: Im Zuge der umfassend durchgeführten Sanierungsarbeiten, erfolgte die Aufteilung in einzelne abgeschlossene Teilflächen gemäß Wohnungseigentumsgesetz. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, sodass Teilverkäufe durch den zukünftigen Eigentümer möglich sein können. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, wovon eine aktuell vermietet ist. Darüber hinaus umfasst das Gebäude insgesamt acht Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 101 m<sup>2</sup> - ideal für unterschiedliche Zielgruppen von Singles bis Familien. Das Ensemble wird durch eine großzügige Anzahl an Stellplätzen sowie einer vollvermieteten Garagenanlage ergänzt, die sowohl Besuchern als auch Mietern zur Verfügung stehen. Zum aktuellen Vermietungsstand werden durch diese Immobilie Mieteinnahmen in Höhe von ca. 30.000,00 € jährlich generiert, das Potential bei einer Vollvermietung erstreckt sich zu den aktuellen Mietkonditionen auf insgesamt ca. 40.000,00 € jährlich. Die Kombination aus historischem Charakter, attraktiver Lage in Oschersleben (Bode) sowie der soliden Vermietungssituation, macht dieses Objekt zu einer interessanten und vielversprechenden Kapitalanlage mit Potenzial. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten des Verkäufers bzw. Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage im Herzen von Oschersleben (Bode). Die Stadt besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ein wachsendes wirtschaftliches Potenzial. Die Immobilie profitiert von der zentralen Lage nahe dem Stadtkern, wodurch potenzielle Mieter und Gewerbetreibende kurze Wege und eine hohe Passantenfrequenz genießen. Zusätzlich bieten die umliegenden Wohngebiete einen großen Pool potenzieller Mieter. Oschersleben liegt in der fruchtbaren Magdeburger Börde, etwa 35 Kilometer südwestlich von Magdeburg. Über die Bundesstraßen B 246

und B 246a sind die Autobahnen A14 und A2 schnell erreichbar. Auch die internationalen Flughäfen Halle/Leipzig (ca. 80 km) und Hannover (ca. 120 km) sind gut angebunden. Der örtliche Bahnhof gewährleistet einen zuverlässigen Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Oschersleben ist nicht nur durch die Motorsport Arena, Deutschlands nördlichste Rennstrecke und Anziehungspunkt für Motorsportfans, überregional bekannt, sondern bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Die Nähe zum Niedermoorgebiet Großes Bruch und dem Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz eröffnet attraktive Möglichkeiten für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber. Darüber hinaus ist die Lage ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Landeshauptstadt Magdeburg oder die Harzregion, die zu Erholung und Abenteuer einladen.

## Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude wurde immer wieder renoviert und in wesentlichen Bereichen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Im Zuge der Arbeiten erfolgte die Erneuerung des Daches sowie eine Aufarbeitung der Fassaden mit neuem Putz und Anstrich. Zur Straßenseite wurden im Laufe der Zeit isolierverglaste Holzfenster eingebaut, während die Hofseite mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet wurde. Darüber hinaus wurde die gesamte Elektrik erneuert und eine Gas-Zentralheizung installiert, die sowohl dieses Gebäude als auch das angrenzende Nachbargebäude versorgt. Auch die Sanitärbereiche inklusive der Leitungssysteme wurden erneuert.

## Sonstige Angaben

SIE MÖCHTEN AUßERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: [maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/](https://maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/) SIE MÖCHTEN ERFAHREN, WIE VIEL EIGENHEIM SIE SICH LEISTEN KÖNNEN/MÖCHTEN? Der Budgetrechner hilft Ihnen bei grundsätzlichen Fragen während der Immobiliensuche und vor dem Abschluss einer Baufinanzierung: [maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/](https://maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/) Auf Basis Ihrer Angaben errechnet der Budgetrechner ganz einfach Ihren maximalen Kaufpreis und Kreditbetrag sowie Ihre maximale monatliche Kreditrate. Ermitteln Sie also jetzt mit dem Budgetrechner, was Ihre Immobilie kosten darf und wie viel Kredit Sie für Ihren Hauskauf bekommen! Gemeinsam finden wir so die Immobilie, die Sie sich leisten können und kommen Ihrem Eigentumswunsch schnell näher.

AnsprechparThea van de Ven

tner

Email [thea@maklerinnen-hannover.de](mailto:thea@maklerinnen-hannover.de)

Telefon 004951171292231

Mobil 004915202726222





**#MAKLERINNEN  
HANNOVER**  
Wertschätzend  
Engagiert  
Gewinnbringend  
[objektwert2go.de](http://objektwert2go.de)

