

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Tangermünde Mehrfamilienhaus und Gewerbeeinheit



Objekt-Nr. **OM-328405**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Klaus

39590 Tangermünde  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1927	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	819,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	100,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	663,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	343,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	220,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	sofort	Stellplätze	4
Modernisierung Jahr	2015	Nettomiete Soll	3.400

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Mehrgenerationenhaus! Oder herzlichen

Glückwunsch zu Ihrem neuen Renditeobjekt! Sie entscheiden selbst über eine der zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Dieses Haus hält alle Optionen für Sie bereit. Das charmante Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1925. Es erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 15 Zimmer. Durch die clevere Aufteilung bietet es derzeit Platz für 4 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 333 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind aufgeteilt in:

Circa 107 m<sup>2</sup> Erdgeschoss links – vermietet

Circa 63 m<sup>2</sup> Erdgeschoss rechts- vermietet

Circa 90 m<sup>2</sup> Obergeschoss links- vermietet

Circa 73 m<sup>2</sup> Obergeschoss rechts- vermietet

Circa 105 m<sup>2</sup> Gewerbeeinheit- vermietet

Im Dachgeschoss befinden sich eine Ausbaureserve von circa 220 m<sup>2</sup>

Grundfläche.

Diese Ausbaureserve bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen

Vorstellungen und Wünsche in zwei weiteren Wohnungen umzusetzen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Nach dem Ausbau lassen sich auch diese Wohnungen ideal vermieten – sei es als Ferienwohnung oder als dauerhafte Mietwohnung. Dazu wurden bereits Wasser und Elektroinstallationen vorbereitet.

Das zusätzliche Gebäude mit der Gewerbeeinheit wurde 2017 erbaut.

Durch das moderne Design und die intelligente Raumaufteilung ist eine vielseitige Nutzung möglich. Eine Einbauküche, getrennte Toiletten und eine Fußbodenheizung lassen keine Wünsche mehr offen.

Das 819 m<sup>2</sup> große Grundstück, bietet unzählige Möglichkeiten zur Entfaltung und viel Raum für persönliche Erholung.

Die Entscheidung, ein Mehrfamilienhaus zu erwerben, ist eine Investition in Ihre Zukunft. Dieses Angebot bietet nicht nur ein Zuhause, sondern präsentiert sich als eine Renditequelle erheblichem Potenzial. Die Monatsmiete für alle Mieteinheiten beträgt aktuell 3400 Euro(netto) Kaltmiete / 3940 Euro(brutto) Warmmiete.

## Ausstattung

Photovoltaik Anlage (Baujahr 2017) , generiert im Monat circa 73 Euro

Einnahmen

Hybridheizung Gas/Pellets (Baujahr 2017)

Teilweise Fußbodenheizung

Kamin im Erdgeschoss

Nebengelass

Geräumiger Hof

Terrasse

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Bodenbelag: Fliesen, Vinyl, Laminat

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Wir legen großen Wert darauf, Ihnen den bestmöglichen Service zu bieten und freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen. Kontaktieren Sie uns einfach unter 0174-6577664 um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Lage

Tangermünde liegt malerisch am Ufer der Elbe im Nordosten Sachsen-

Anhalts. Die Stadt besticht durch ihre gut erhaltene mittelalterliche

Altstadt, die von Fachwerkhäusern, Stadtmauern und Türmen geprägt ist.

Durch die Nähe zu Stendal ist Tangermünde bestens an größere Städte und wichtige Verkehrswege angebunden. Die ländliche Umgebung und die Elbnähe bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Naturerlebnisse. Die Infrastruktur in Tangermünde ist hervorragend. Die Stadt verfügt über ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie EDEKA, Aldi und Lidl. Gesundheitseinrichtungen wie Arztpraxen und das nahegelegene Johanniter-Krankenhaus in Stendal gewährleisten eine gute medizinische Versorgung. Schulen aller Bildungsstufen befinden sich in der Stadt, und durch den Bahnhof Tangermünde und gut ausgebaute Busverbindungen ist der öffentliche Nahverkehr gesichert.

**Infrastruktur:**

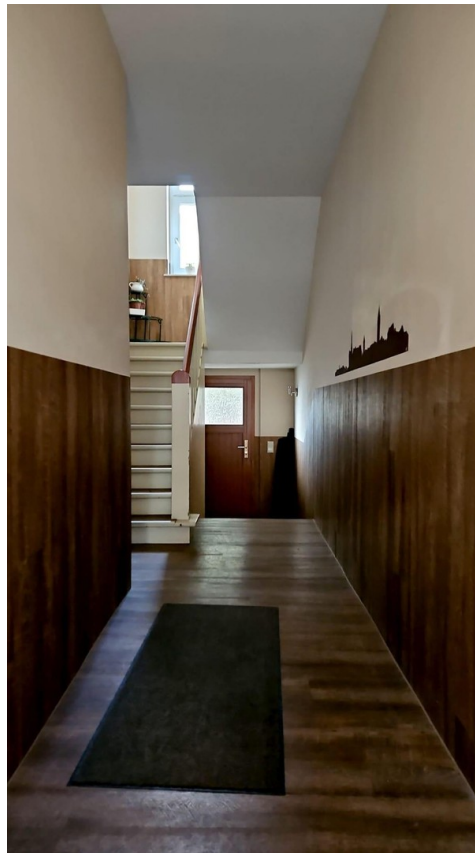
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

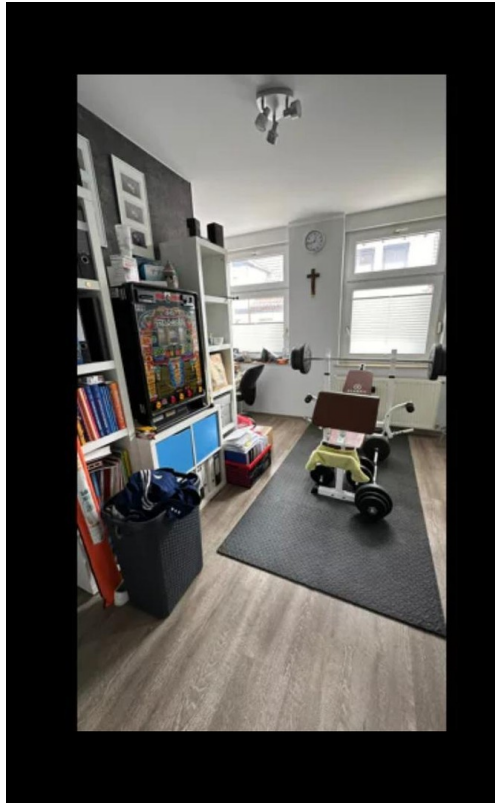


## Exposé - Galerie

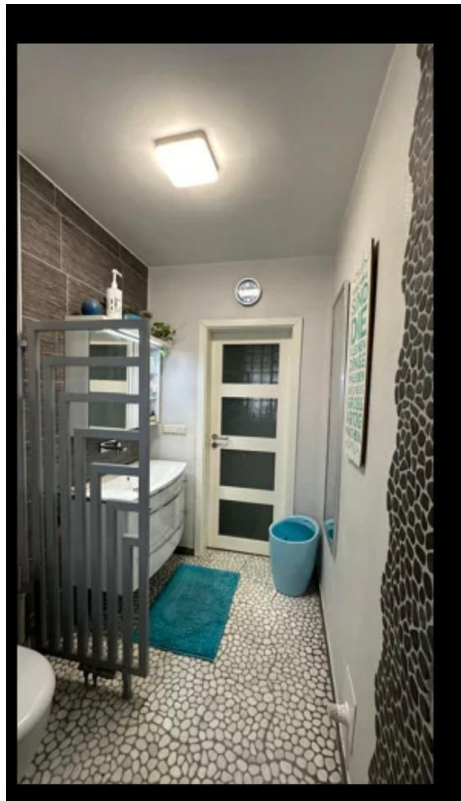


Flur EG

# Exposé - Galerie

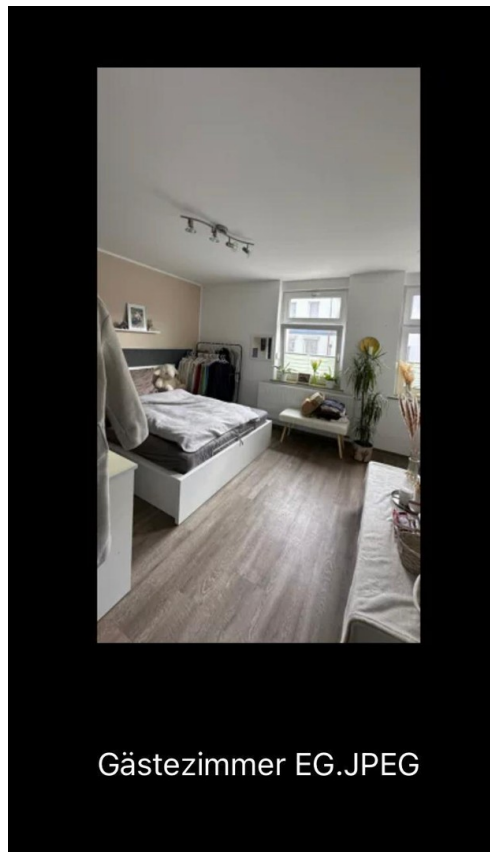


Wohnung EG



Wohnung EG

# Exposé - Galerie



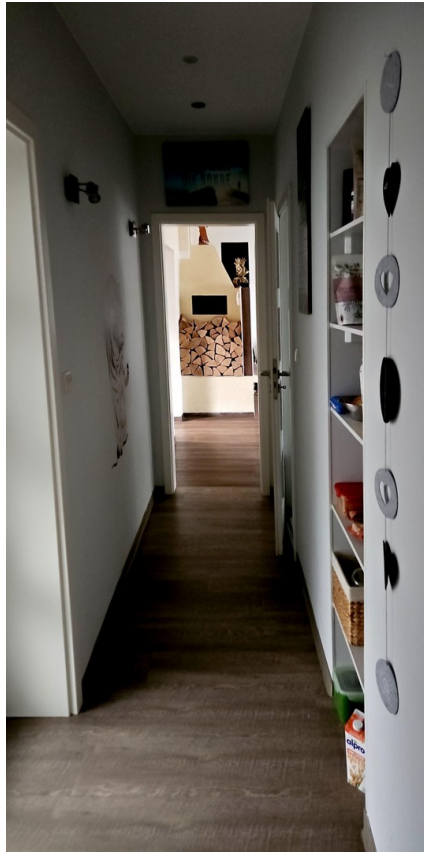
Wohnung EG



Wohnung EG



# Exposé - Galerie



Wohnung EG



MFH und Gewerbeobjekt

# Exposé - Galerie



Hofansicht MFH 93a



Wohnung EG



# Exposé - Galerie



Wohnung EG



Wohnung EG

# Exposé - Galerie



Wohnung EG



Hofansicht MFH 93b



# Exposé - Galerie



Frontansicht mit Solaranlage



Gewerbeobjekt



Gewerbeobjekt

# Exposé - Galerie



Gewerbeobjekt, Sanitär



Gewerbeobjekt , Seitenansicht



# Exposé - Galerie



Gewerbeobjekt 93c



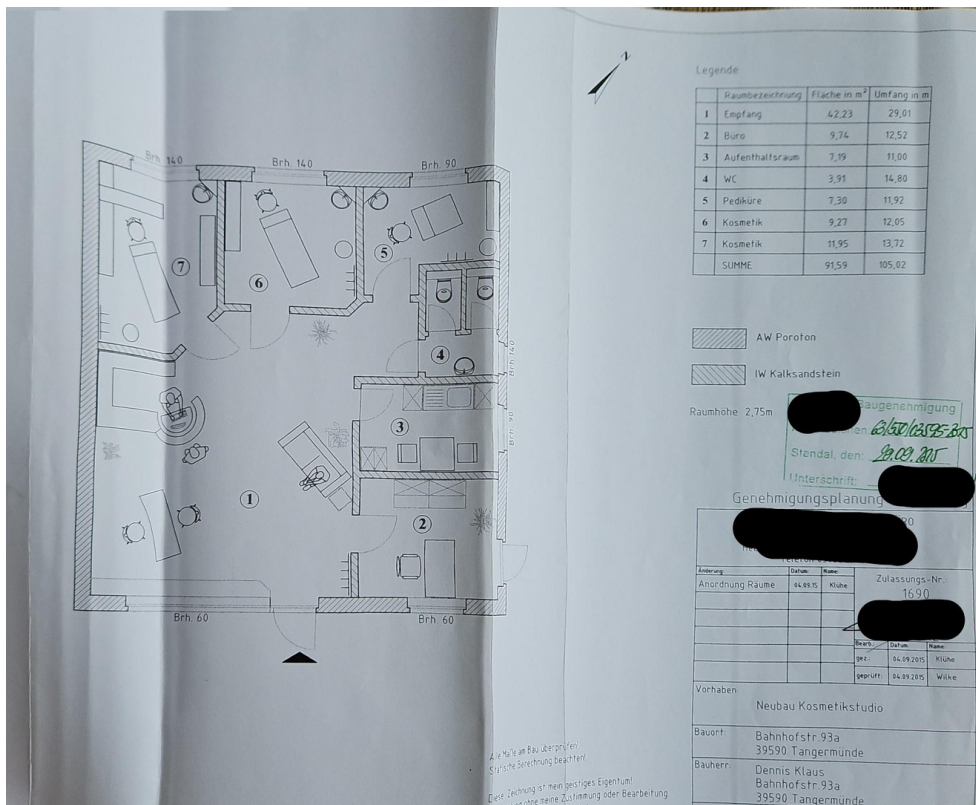
Gewerbeobjekt 93c

# Exposé - Galerie



Gewerbeobjekt

# Exposé - Grundrisse



Gewerbeobjekt