

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Oschersleben

### **kleiner Rohdiamant im Sanierungsgebiet - MFH 4WE unsaniert**



Objekt-Nr. **OM-324136**

### **Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **110.000 €**

Telefon: 0391 6075695

Mobil: 0177 4755055

39387 Oschersleben  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	427,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Sonstige Flächen	108,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	319,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Preis pro m <sup>2</sup>	257,61 €	Nettomiete Soll	22.968
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten als Modernisierungsprojekt ein 4-Familienhaus in 39387 Oschersleben im jetzigen unsanierten Zustand zum Verkauf an. Geschätztes Baujahr ist ca. 1910. Leider können die jetzigen Eigentümer aus persönlichen Gründen eine Sanierung des Objektes nicht mehr realisieren. Es ist derzeit nicht beräumt, da ggf. selbst Fördermittel in Anspruch genommen werden sollten und diese Arbeiten bereits als förderschädlich angesehen werden könnten. Für das Gebäude besteht zwar keine Denkmal-AfA, aber es liegt in einem förmlich ausgewiesenem Sanierungsgebiet, so dass nach § 7h EStG auch eine erhöhte AfA in Frage kommt. Sämtliche Voraussetzungen für den Erhalt der Finanzmittel aus dem Programm "Sachsen-Anhalt Modern" der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und auch der KfW werden erfüllt. Die Konditionen können bei der IB und der KfW aktuell abgefragt werden. (z.B. 50.000.-EUR/WE für unter 1% !!!)

Bei einem moderaten Mietpreis nach Modernisierung von 6,00 EUR pro m<sup>2</sup> sind mindestens 22.968.- EUR p.a. langfristig zu erzielen. In Oschersleben gibt es einen großen Bedarf an sanierten Wohnungen.

Der Verkaufsgegenstand umfasst folgendes:

1. Gebäude 4-Familienhaus (319qm Wfl +108qmNfl.) in 39387 Oschersleben,
2. Grundstück 248 qm
3. Bestandspläne mit geprüften Ist-Maßen
4. alte Baupläne
5. Baugenehmigung von 2017
6. Abweichungsbescheide Treppen und Decken von 2017
7. Sanierungsrechtliche Genehmigung von 2017
8. Baugenehmigung Balkone von 2017
9. die genehmigten Bauplänen von 2017 mit den Grundrissen und Schnittzeichnungen
10. Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen von 2017
11. Statik von 2017,
12. Prüfstatik von 2017
13. Brandschutzkonzept mit den Bauplänen und brandschutztechnisch geprüft von 2017,
14. Energieeinsparungsnachweis vom 2017
15. Verlängerung der Baugenehmigung bis 31.08.2025

Das Objekt ist komplett leerstehend. Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten können kurzfristig beginnen. Das Grundbuch ist lastenfrei. Der Verkauf ist kurzfristig möglich.

## Sonstiges

IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

IVV Immobilienvertriebs- und Verwaltungs GmbH

Alt Salbke 44

39122 Magdeburg

Vertreten durch:

GF Claudia Wünsche

GF Uwe Brandstetter

Kontakt

Telefon: 0391 2448108

Telefax: 0391 2448107

E-Mail: info@ivv-immo.de

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE234719133

Aufsichtsbehörden/Tätigkeitsbereiche

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung liegt vor.

Zuständige Erlaubnisbehörde:

Ordnungsamt und Bürgerservice

Allgemeine Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten

Bei der Hauptwache 4

39104 Magdeburg

## **Lage**

Die Stadt Oschersleben liegt in der Magdeburger Börde und ca. 35 km südwestlich von Magdeburg. Oschersleben hat etwa 19.100 Einwohner und ist damit die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Eine direkte Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 246 zur A14 und über die B 246a zur A2 ist gegeben. Internationale Flughäfen sind Halle/Leipzig (ca. 80 km) und Hannover (ca. 120 km). Der Bahnhof garantiert den Anschluss an den ÖPNV. Überregional bekannt ist Oschersleben durch die 1997 eröffnete Motorsport Arena Oschersleben, Deutschlands nördlichster Rennstrecke und Anziehungspunkt für Motorsportfreunde. Attraktiv ist außerdem die Nähe zum Niedermoorgebiet Großes Bruch sowie zum Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz..

Die Stadt zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und eine wachsende Wirtschaft aus und bietet verschiedenste Kindergärten, Grundschulen, Sekundarschulen und ein Gymnasium, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenste Freizeitaktivitäten. Das Wohngebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Zusätzlich bieten die umliegenden Wohngebiete einen großen Pool potentieller Mieter.

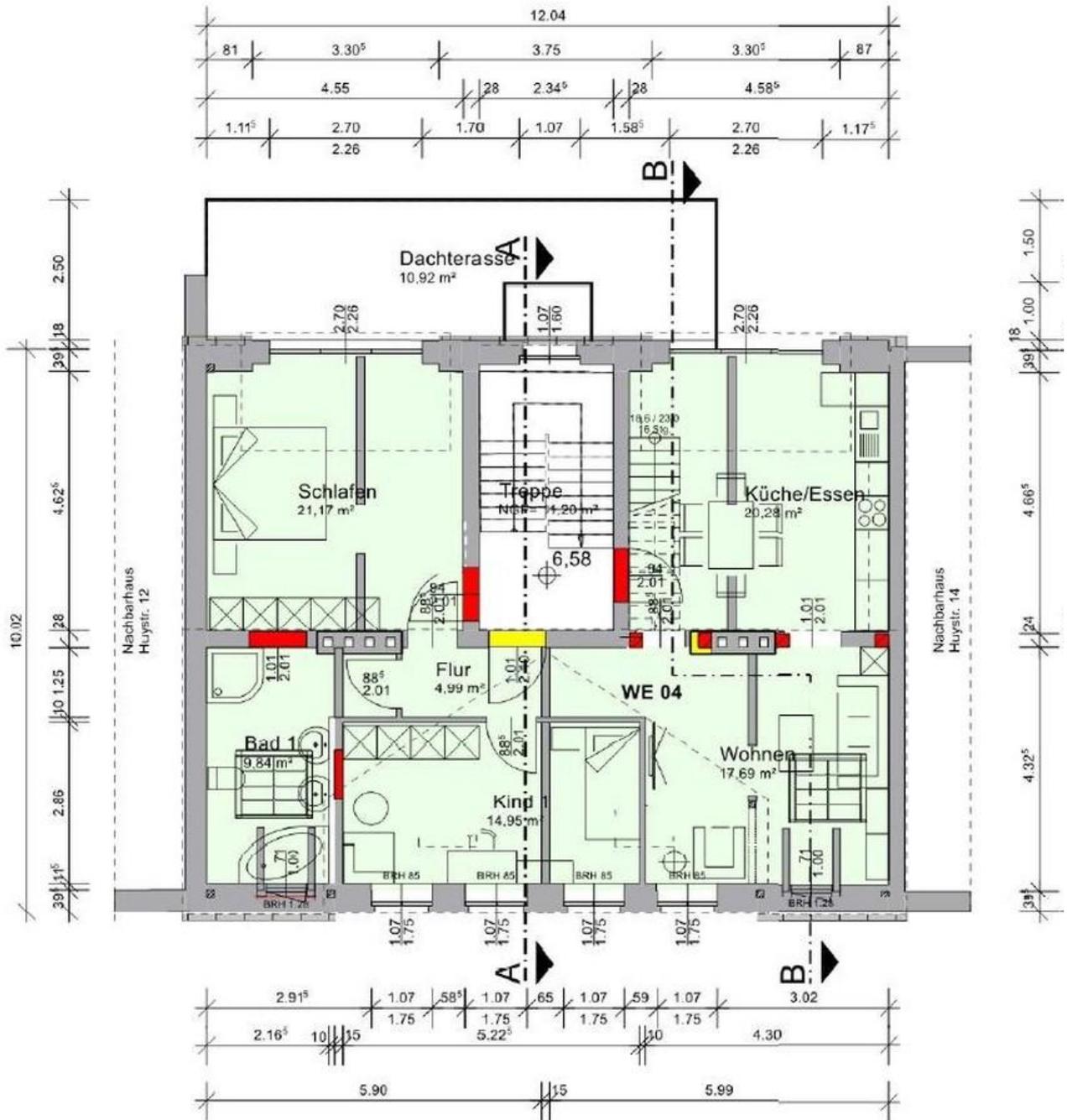
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

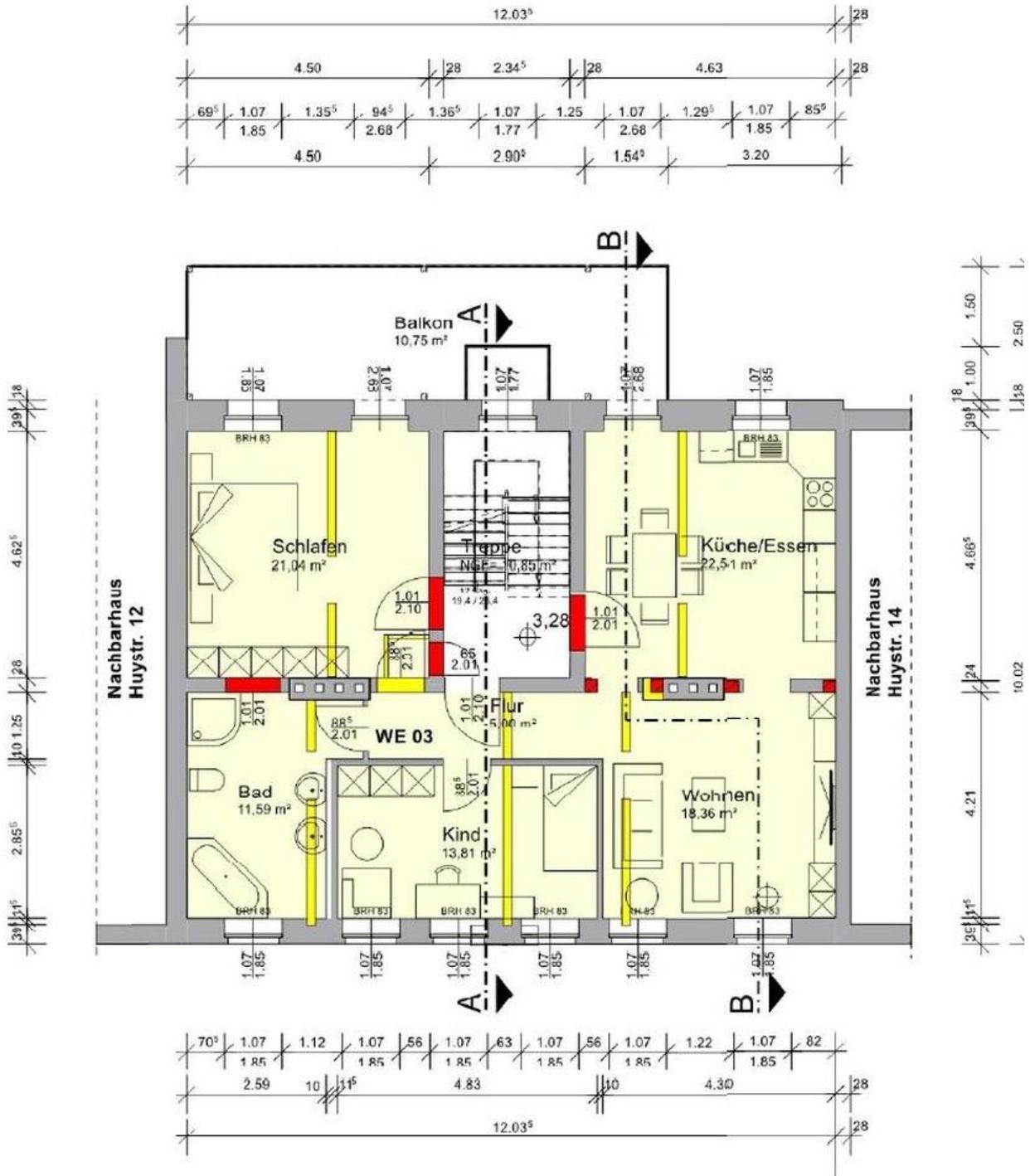


# Exposé - Grundrisse



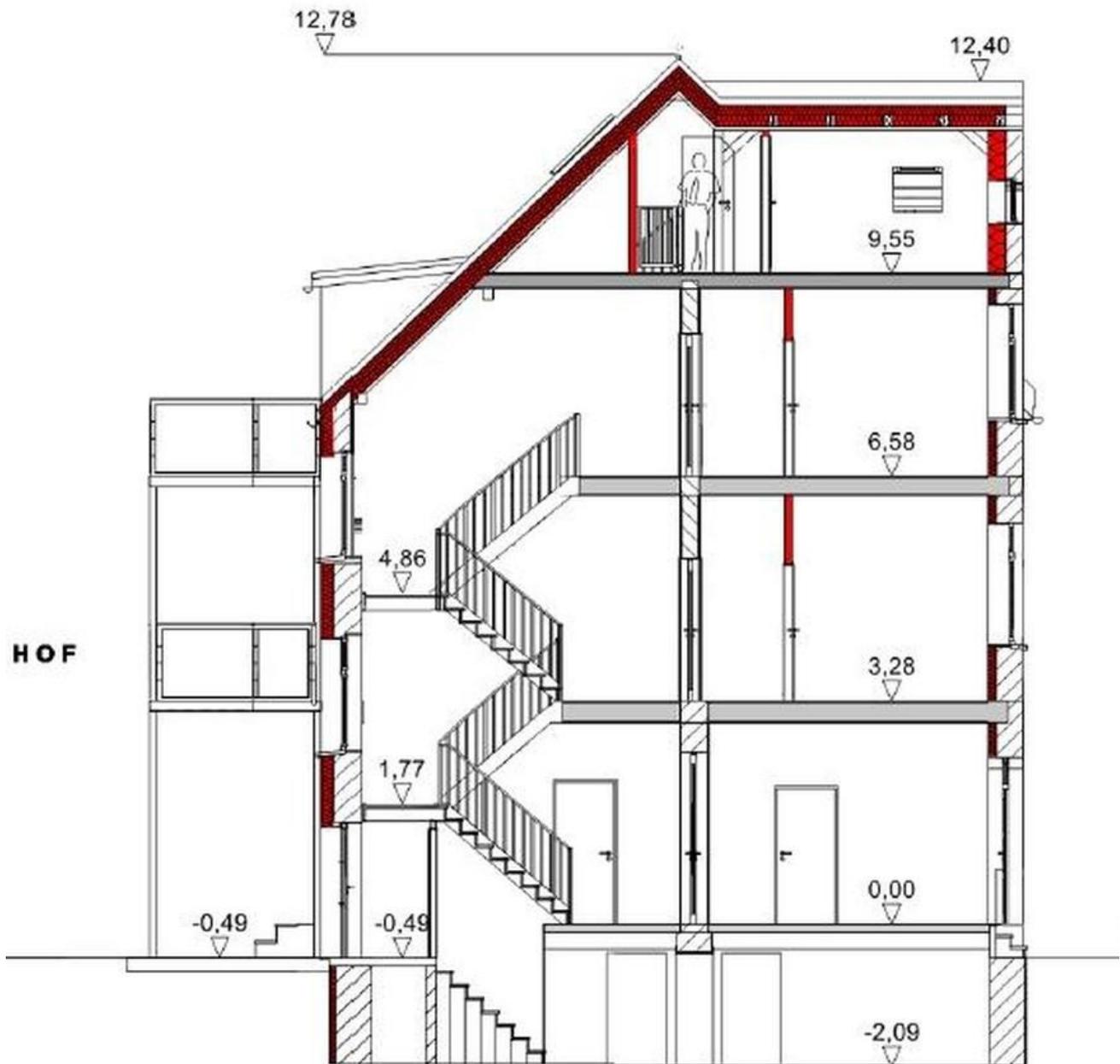
## GRUNDRISS DG

# Exposé - Grundrisse

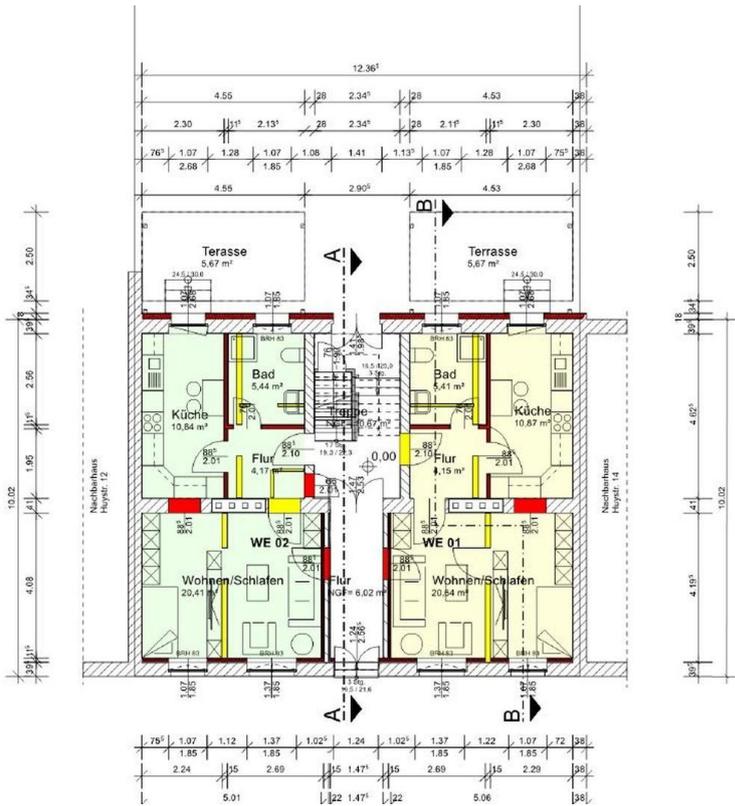


## GRUNDRISS OG

# Exposé - Grundrisse

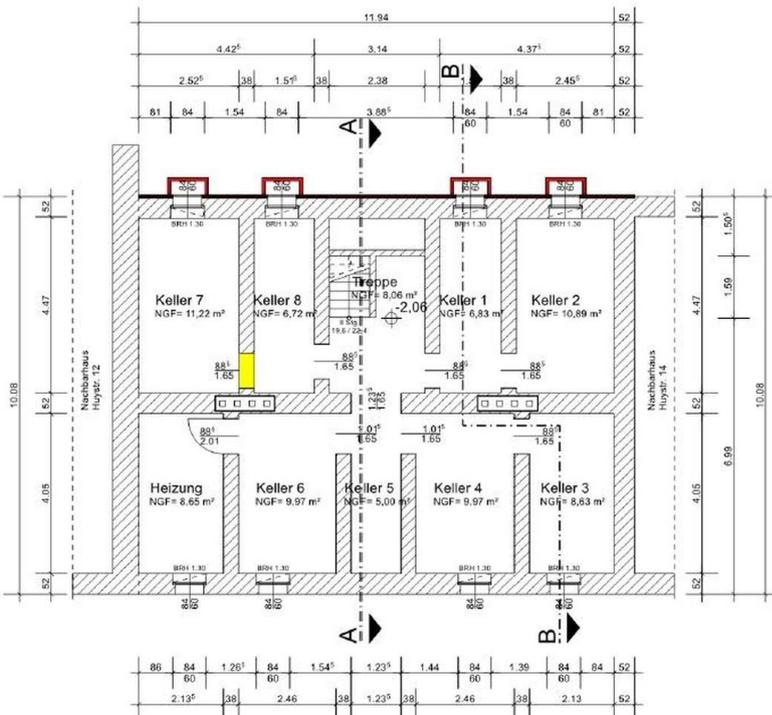


# Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHE	
Wohnung 1	46,75 m <sup>2</sup>
Bad	5,44 m <sup>2</sup>
Flur	4,15 m <sup>2</sup>
Küche	10,84 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,67 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	20,64 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE	
Wohnung 2	46,64 m <sup>2</sup>
Küche	10,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	20,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,44 m <sup>2</sup>
Flur	4,17 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,67 m <sup>2</sup>



NUTZFLÄCHEN	
Heizung	8,65 m <sup>2</sup>
Keller 1	6,83 m <sup>2</sup>
Keller 2	10,89 m <sup>2</sup>
Keller 3	8,63 m <sup>2</sup>
Keller 4	9,97 m <sup>2</sup>
Keller 5	5,00 m <sup>2</sup>
Keller 6	9,97 m <sup>2</sup>
Keller 7	11,22 m <sup>2</sup>
Keller 8	6,72 m <sup>2</sup>
Treppe	8,06 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kellergeschoss</b>	<b>85,95 m<sup>2</sup></b>

# Exposé - Grundrisse

