

## Modernes Wohnen hinter historischer Fassade!



Ort

39104 Magdeburg / Buckau



### Kontaktinformation

Ansprechpartner Herr Marcel Möhring  
Unternehmen immovario  
Straße Wilhelm-Kobelt Str. 27  
Ort 39108 Magdeburg  
Land Deutschland



Telefonnummer 0391 584 696 90  
Handynummer 0171 177 17 40  
E-Mail-Adresse info@immovario.de  
Webseite www.immovario.de

### Hauptkriterien & Kosten

Objekt-Nummer	mm0368
Baujahr	2019
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Objektzustand	keine Angabe
Etagen	4
Wohnfläche	127,05 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	487.620,00 €

### Ausstattung & Beschreibung

#### Ausstattung

Die Beispielwohnung erstreckt sich über 3 Etagen und bietet ca. 127,05 m<sup>2</sup> Wohnraum mit 4 Zimmern.

Jede einzelne Wohnung kann individuell vom Käufer ausgestattet werden. Fußbodenheizung, Parkett, Einbauküche und moderne Bäder gehören aber bereits zur Standard-Ausführung.

Mieten oder KAUFEN?

Die Denkmalimmobilie ist durchaus auch für Eigennutzer interessant

§10f (EStG) ist interessanter als Eigenheimzulage!

Die steuerliche Abschreibung der Denkmal-Sanierungskosten kann nicht nur der Kapitalanleger zum

Ansatz bringen, sondern 90% davon in Form von Sonderausgaben, gleichmäßig verteilt über 10 Jahre (§ 10f EStG), auch der Eigennutzer!

Ein Beispiel:

Wohnung 52 mit ca. 108 qm Wohnfläche inkl. Terrasse, EBK und Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis gesamt vor Steuern: 415.720 €

90% der Modernisierungskosten: 249.687 €

Steuererstattung (ZvE 130 T€, verh.): 11.063 € p.a.

Steuererstattung über 10 Jahre gesamt: 110.627 €

Preis der Wohnung nach Steuern: 305.093 €

Bei einer 100%- Finanzierung mit 2% Zins und 3% Tilgung ergibt sich damit für die ersten 10 Jahre eine Monatsbelastung von 916 € nach Steuer.

Das entspricht einer Miete von 8,35 €/m<sup>2</sup>. (Mietgarantie im Objekt: 8,75€/m<sup>2</sup>)

In dieser Zeit erfolgt eine Tilgung des Darlehens in Höhe von 124.010 €.

Restschuld: 291.710 €

Bei Absenkung der Tilgung auf 2% nach Auslaufen der Abschreibung ab dem 11. Jahr ergibt sich eine neue Monatsbelastung von 1.268 €.

Das würde dann wieder in etwa einer passenden Kaltmiete entsprechen und bis zum Ende der Darlehenslaufzeit konstant bleiben.

Am Ende hat der Erwerber eine vergleichbare Belastung gehabt wie ein Mieter - und besitzt zusätzlich (s)eine lastenfreie Immobilie.

**NICHT WARTEN, SONDERN STARTEN!**

Parkflächenanzahl	1
Haustiere erlaubt	Nein
Aufzug	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Beschreibung	Das Gebäude in der Coquistastraße ist eingetragenes Kulturdenkmal des Landes Sachsen-Anhalt, wurde um 1915 erbaut und ursprünglich als Straßenbahndepot

genutzt. Nach 1945 wurde dieses historische Baudenkmal als Sporthalle, später teilweise auch gewerblich genutzt. Die zuletzt bestehende Lagernutzung wurde im Zuge der beginnenden Umbauplanung aufgegeben. Durch die hallenartige Struktur ist das denkmalgeschützte Straßenbahndepot ein seltenes erhaltenes Beispiel gründerzeitlicher Infrastrukturarchitektur. Nun ist es unserem langjährigen und erfahrenen Partner Goldman Group gelungen, eine zukunftsweisende Form der Nachnutzung für dieses Denkmal zu entwickeln.

Die Denkmal-Immobilie BuckauQuartier wird ab Ende 2019 zu einem modernen neuen Wohnquartier mit einer faszinierenden Architektur umgebaut. Die vorhandene Gebäudesubstanz wird komplett entkernt. Die Ausbauten im Inneren des Gebäudes erhalten eine kammartige Struktur. Diese entsteht aus dem Wechsel von Querriegeln für Wohnungen und nach oben offenen Innenhöfen. Diese Innenhöfe öffnen sich auch nach Südwesten durch große, über zwei Geschosse gehende historische Torbögen in der Längsfassade. Die imposante historische Außenwirkung der Originalsubstanz bleibt erhalten und die Südfassade wird – nach der vollständigen Rekonstruktion – wieder in ihrer ursprünglichen Form sichtbar. So entwickelt sich Modernes Wohnen hinter historischen Fassaden.

Im BuckauQuartier entstehen bis Ende 2021 insg. 144 moderne Wohnungen mit Größen zwischen ca. 44 qm und ca. 144 qm und praktischen Grundrissen von einem bis vier Zimmer. Fast alle Wohnungen erhalten je nach Lage Terrassen oder Balkone. Die hochwertige Ausstattung bietet Fußbodenheizung, Parkett, Einbauküche und moderne Bäder. Eine Tiefgarage mit 126 Stellplätzen wird unter dem Gebäude gebaut und Personenaufzüge bringen die Bewohner direkt in die fünf Etagen. Die fünf Innenhöfe prägen das neue Ensemble durch attraktive Grünflächen und Ruhezeiten.

Weitere Angebote auf: [www.immovario.de](http://www.immovario.de)

## Lage

Das BuckauQuartier ist ein über 100 Jahre altes Kulturdenkmal, südlich der Magdeburger Altstadt im Ortsteil Buckau gelegen. Es begeistert durch seine historische Industriearchitektur, die heterogene Bebauung des Mikrostandortes mit Einfamilien- und Doppelhäusern, dem perfekten Zugang zur tagtäglich notwendigen Infrastruktur, dem Anschluß an den ÖPNV und seine Elbnähe mit ihrem einmaligen Freizeit- und Erholungswert.

Das angesagte Wohnviertel Buckau erstreckt sich entlang des grünen Elbufers südlich der Magdeburger Altstadt. Die besondere Atmosphäre des Viertels macht nicht nur seine Lage aus, sondern auch das breite Angebot an Läden, Restaurants und Galerien. Das vielfältige Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot für die ganze Familie zeigt die Vielfältigkeit dieses Stadtteils.

Weitere Pluspunkte des BuckauQuartiers sind die ausgezeichnete Infrastruktur und jede Menge Natur in

der Umgebung. Tram und S-Bahn sind leicht zu Fuß erreichbar und somit ist man schnell am Hauptbahnhof, in der Altstadt oder an der Otto-von-Guericke-Universität. Nur 600 Meter sind es zum Magdeburger Stadtpark oder zum Elbufer, wo viele Grünanlagen zur Erholung und zum Verweilen einladen.

Attraktiver Wohnraum ist in Magdeburg stark nachgefragt. Gründe sind der Rückbau von Wohnraum nach der Wiedervereinigung und die wieder steigenden Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre. Die Leerstandsquote sank zwischen 2009 und 2016 von 7,7 % auf 5,3 %. Die begehrtesten Lagen sind dabei die elbenahen Ortsteile Altstadt, Werder und Buckau. Hier stiegen die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr um über 7%.

Sonstiges

Impressum

Fa.immovario

Marcel Möhring Immobilien

Inhaber Marcel Möhring

Wilhelm-Kobelt Strasse 2

39108 Magdeburg

Tel: 0391/58469690

Mobil: 0171/1771740

Fax: 0391/58469691

E-Mail: [info@immovario.de](mailto:info@immovario.de)

vertretungsberechtigter Inhaber Marcel Möhring 39108 Magdeburg Wilhelm-Kobelt Str. 2 Gewerbeanmeldung Landeshauptstadt Magdeburg Das Ordnungsamt Gewerbeanmeldung - §34c GewO durch die Stadt Magdeburg, Ordnungsamt, An der Hauptwache 4, 39104 Magdeburg

Umsatzsteueridentifikationsnummer: 102/250/04493

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben zum Objekt übernimmt die Firma Möhring Immobilien keine Gewähr, da diese Angaben von Dritten und/oder dem Eigentümer stammen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden.

