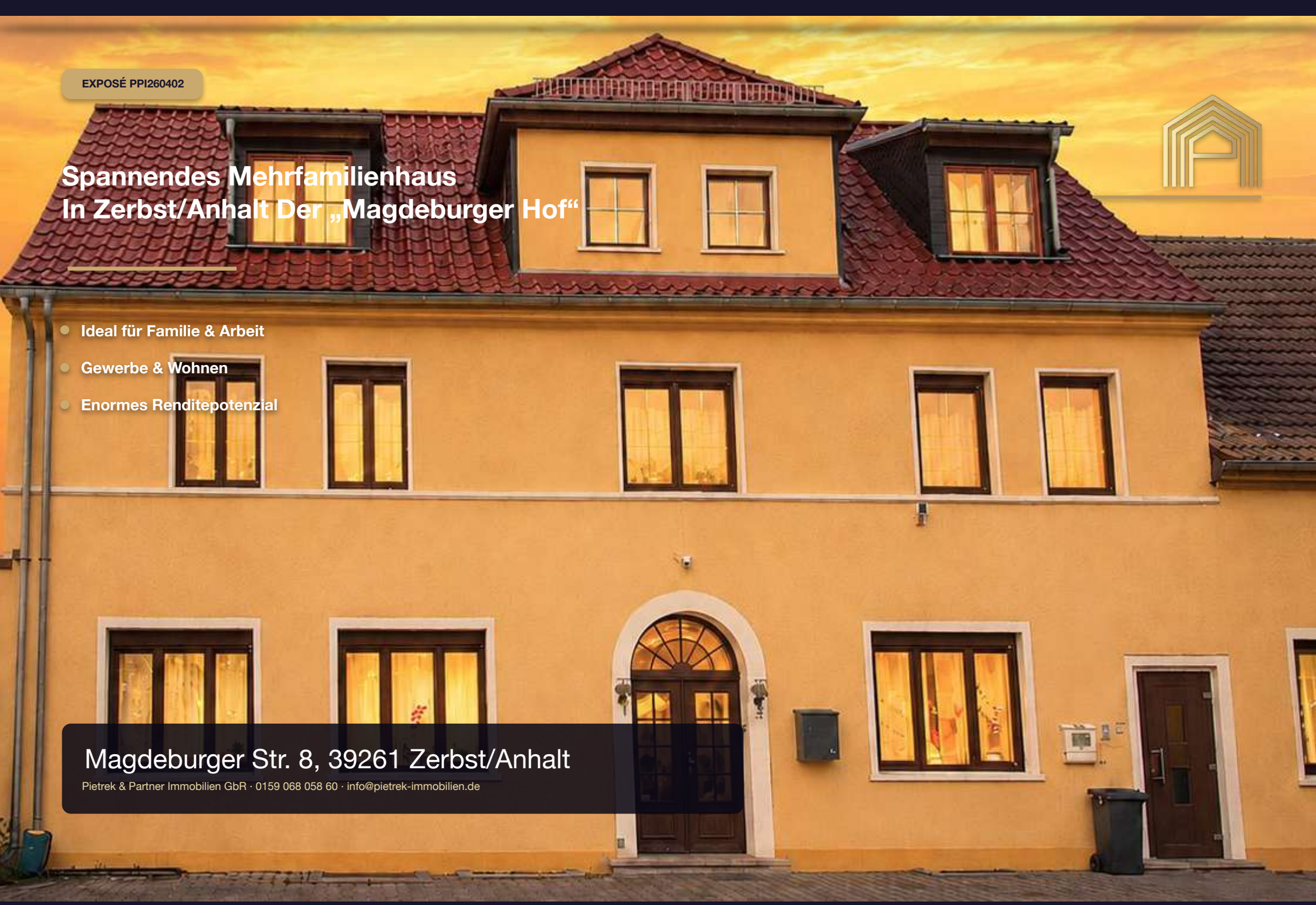


EXPOSÉ PPI260402

Spannendes Mehrfamilienhaus In Zerbst/Anhalt Der „Magdeburger Hof“

- Ideal für Familie & Arbeit
- Gewerbe & Wohnen
- Enormes Renditepotenzial

Magdeburger Str. 8, 39261 Zerbst/Anhalt

Pietrek & Partner Immobilien GbR · 0159 068 058 60 · info@pietrek-immobilien.de

Objektvorstellung

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Zerbst/Anhalt vereint Wohnen, Arbeiten und attraktive Renditechancen in einem besonderen Immobilienkonzept.
Der „Magdeburger Hof“ bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, flexibler Nutzung und nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wohnen und Gewerbe miteinander verbinden möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Blick auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung. Durch die klare Struktur des Gebäudes eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vom klassischem Mehrfamilienhaus bis hin zu einer Kombination aus Gewerbeeinheiten und Wohnraum.

In den Jahren 2008 bis 2012 wurde das Objekt umfassend modernisiert und technisch aufgewertet.
Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Einbau moderner, doppelt verglaster Fenster, die sowohl energetisch als auch wohnkomforttechnisch überzeugen.

Die Lage in der Magdeburger Straße 8 in 39261 Zerbst/Anhalt bietet eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Nutzer von der gewachsenen Umgebung und der soliden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Der „Magdeburger Hof“ steht für eine Immobilie mit Charakter und Perspektive, ideal für alle, die Wohnen, Arbeiten und Investieren unter einem Dach vereinen möchten.



Kaufpreis	**Grundstück**
299.000 EUR	171 qm
Wohnfläche	**Nutzfläche**
ca.308 qm	ca.120 qm
Baujahr	**Provision**
1950	4,76% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Aktuell vier Wohneinheiten

Neben der Gewerbe Fläche im Erdgeschoss verteilen sich vier weitere Wohneinheiten im Objekt

02

Wohnen & Gewerbe

Kombination aus den vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit

03

Bestehende Mieteinnahmen

Drei vermietete Wohnungen erzielen bereits 1.630 EUR Nettokaltmiete monatlich

04

Weiteres Potenzial

Die Erdgeschoss Wohnung, sowie die Gewerbeeinheit bieten zusätzliches Renditepotenzial

05

Zentrale Lage

Kurze Wege zu Angeboten des täglichen Bedarfs, sowie gute regionale Anbindung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Makrolage

Die Stadt Zerbst/Anhalt besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Mittelzentrums und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region.

Durch die zentrale Lage Zerbst/Anhalts und die vorzügliche Anbindung an Straßen- und Bahnnetz sind die Landeshauptstadt Magdeburg oder Städte, wie Berlin, Halle und Leipzig zeitnah erreichbar.

Mit 22.500 Einwohnern erstreckt sich das Stadtgebiet über 467,77 Km2. Die Stadt verfügt über eine entsprechende solide ausgebaute Infrastruktur.

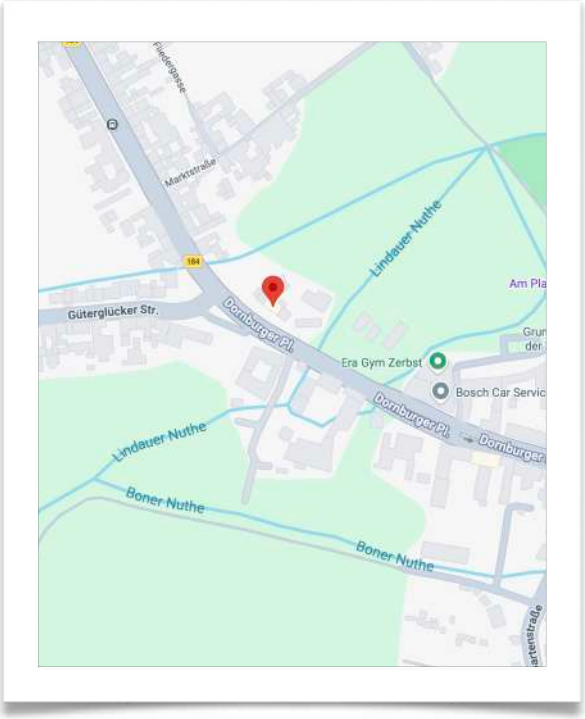
Die Stadt ist geprägt durch eine gemischte und vom Dienstleistungssektor bestimmte Wirtschaftsstruktur.

In den letzten Jahren hat sich mit der Produktion von erneuerbaren Energien ein weiterer Wirtschaftszweig etabl



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich gut angebundener Lage von Zerbst/Anhalt, in der Magdeburger Straße 8. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelten gewerblichen Nutzungen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Auch Schulen und Kindertagesstätten sind schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standortes.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Magdeburger Straße stellt eine wichtige innerstädtische Verbindung dar und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Ortsteile. Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Regionen.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine angenehme Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Grünflächen und Möglichkeiten zur Naherholung befinden sich ebenfalls in erreichbarer Nähe und sorgen für eine ausgewogene Lebensqualität.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**299.00 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**14.950 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**5.980 EUR**
Maklerprovision (4,76 %)	**14.232 EUR**
Gesamtinvestition	**334.162 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
970 EUR

Bodenrichtwert
44 EUR/m²

Grundstück
171 qm

Der durchschnittliche Kaufpreis je m²/Wfl. lag im dritten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Zerbst/Anhalt bei 1.920EUR/m².(Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Die Ertragssituation

Flächen		Kaltmiete pro m²	Kaltmiete pro Monat	vermietet seit
WE 1 im EG	51 m²	Eigennutzung	Erwartung 350 EUR	————————
WE 2 im EG (Aktuell Nagelstudio)	51 m²	Eigennutzung	Erwartung 350 EUR	————————
WE 3 im OG	40 m²	10,75 EUR/m²	430 EUR	01.11.2025
WE 4 im OG	57 m²	8,94 EUR/m²	510 EUR	01.06.2024
WE 5 im DG	91 m²	7,58 EUR/m²	690 EUR	01.03.2025
Gesamtwohnfläche	**308 m²**		**1.630 EUR**	

Die Immobilie verfügt aktuell über vier Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit.
Derzeit sind drei Wohneinheiten vermietet und generieren eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.630 EUR, was einer jährlichen Ist-Miete von 19.560 EUR entspricht.

Die Einheiten im Erdgeschoss (WE 1 sowie die Gewerbeeinheit WE 2, aktuell als Nagelstudio genutzt) werden derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt und bieten somit zusätzliches Vermietungs- und Ertragspotenzial.

Auf Basis des Kaufpreises von 349.000 EUR ergibt sich nach aktueller Vermietung und der Einbindung der Erwartung ein Kaufpreisfaktor von ca. 12,4.

Durch die mögliche Vermietung der derzeit eigengenutzten Flächen lässt sich die Jahresmiete perspektivisch steigern, wodurch sich die Rendite entsprechend optimieren kann.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Erdgeschoss



Berechnung Wohnflächen WE1/WE2/WE3

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fak	Fläche qm	Wohnfläche qm
Wohnzimmer/Esszimmer	**EG**	4,15	6,92	1,0	28,72	28,72
Küche	**EG**	2,00	3,10	1,0	6,20	6,20
Schlafzimmer	**EG**	3,65	3,10	1,0	11,32	11,32
Badezimmer	**EG**	1,50	3,10	1,0	4,65	4,65
Gesamtwohnfläche EG WE 1						**50,89**
Entree	**EG**	3,85	1,62	1,0	6,24	6,24
Gewerbe Raum 1	**EG**	4,15	4,00	1,0	16,60	16,60
Gewerbe Raum 2	**EG**	3,10	4,00	1,0	12,40	12,40
Toilette	**EG**	3,10	1,17	1,0	3,63	3,63
Abstellraum	**EG**	3,10	1,17	1,0	3,63	3,63
Flur	**EG**	3,65	2,25	1,0	8,21	8,21
Gesamtwohnfläche EG WE 2 Gewerbe (Aktuell Nagelstudio)						**50,71**
Wohnzimmer/Küche	**OG**	4,65 3,22	2,90 1,25	1,0	13,48 4,03	17,51
Flur	**OG**	3,22	1,82	1,0	5,87	5,87
Schlafzimmer	**OG**	3,22	3,38	1,0	10,88	10,88
Badezimmer	**OG**	3,22 -0,30	1,75 0,60	1,0 1,0	5,64 -0,18	5,46
Gesamtwohnfläche OG WE 3	**OG**					**39,72**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Obergeschoss



Berechnung Wohnflächen WE4

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fak	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur	**OG**	2,49 -0,25 3,16	2,35 0,25 1,10	1,0 1,0 1,0	5,85 -0,06 3,48	9,27
Schlafzimmer	**OG**	3,65	2,90	1,0	10,58	10,58
Badezimmer	**OG**	2,49	2,00	1,0	4,98	4,98
Kinderzimmer	**OG**	2,95	2,90	1,0	8,56	8,56
Wohnzimmer	**OG**	5,10 -050	3,10 0,33	1,0 1,0	15,81 -0,16	15,65
Küche	**OG**	4,15	1,94	1,0	8,05	8,05
Gesamtwohnfläche OG WE 4						**57,09**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



Berechnung Wohnflächen WE5

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fak	Fläche qm	Wohnfläche qm
Badezimmer	**DG**	4,15 -1,30 2,75 1,40	2,35 1,10 1,15 1,85	1,0 1,0 0,5 1,0	9,75 -1,43 1,58 2,59	12,49
Küche	**DG**	4,10 -0,53	3,30 0,50	1,0 1,0	13,53 -0,26	13,27
Arbeitszimmer	**DG**	5,35 1,10 4,94	1,00 0,40 1,10	1,0 1,0 1,0	5,35 0,44 5,43	11,22
Flur	**DG**	5,04 1,10 3,94	1,15 1,15 1,85	1,0 0,5 1,0	5,80 0,63 7,29	13,72
Abstelldiele	**DG**	3,40	0,90	1,0	3,06	3,06
Schlafzimmer	**DG**	3,40 -0,67	2,80 0,50	1,0 1,0	9,52 -0,33	9,19
Wohnzimmer	**DG**	5,95 1,40 2,60	4,00 1,85 1,15	1,00 1,00 0,5	23,80 2,59 1,49	27,88
Gesamtwohnfläche DG WE 5						**90,83**
Gesamtwohnfläche						**308,00**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Nutzflächen

Berechnung der Nutzflächen

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Nutzfläche qm
Zugangsflur-Seite	**EG**	7,90	0,95	7,51	7,51
Treppenhaus	**OG**	5,00	2,25	11,25	11,25
Kellergeschoss					ca.101,6
Gesamtnutzfläche					**ca.120,36**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



Eingang zum Wohnhaus



Gewerbeeinheit

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Gewerbe Raum 1



Gewerbe Raum 2

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Esszimmer WE 1



Offene Küche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Wohnzimmer



Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Wohnzimmer im OG WE 3



Küche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Schlafzimmer



Modernes Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Treppe zum OG



Treppenhaus

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Flur im OG WE4



Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Stilvolle Küche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



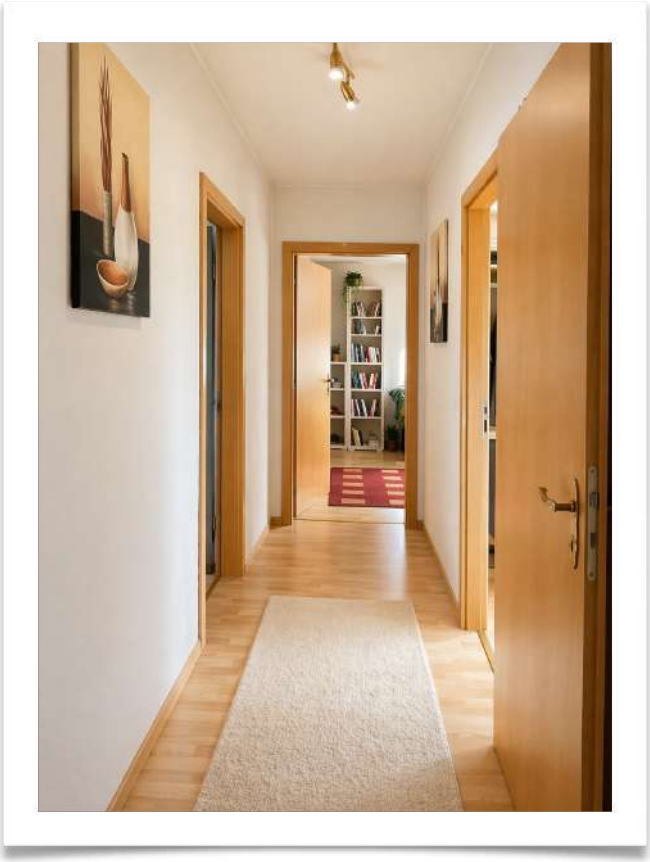
Schlafzimmer



Wohnzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



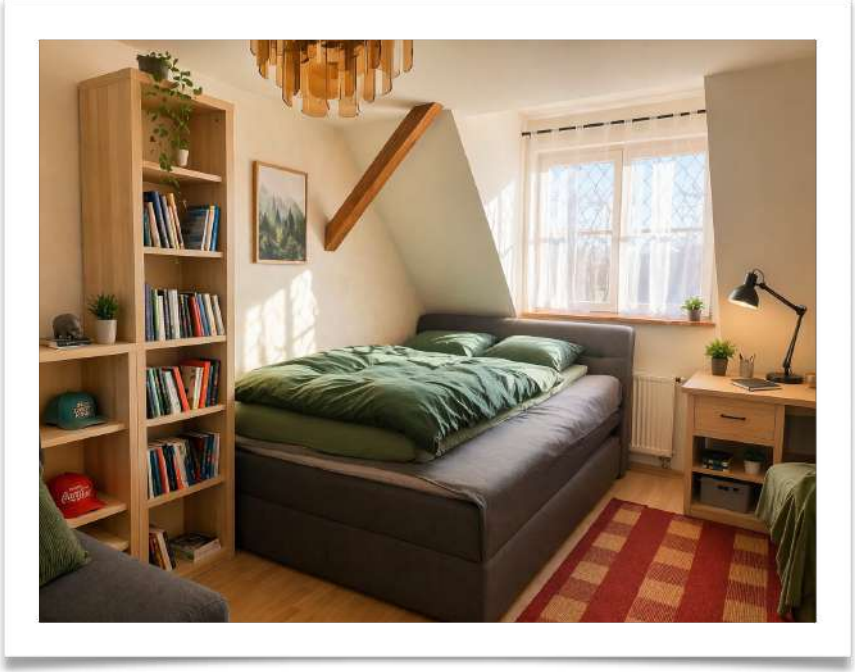
Flur im DG WE5



Küche mit Balkon

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Schlafzimmerbereich



Wohnzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 13

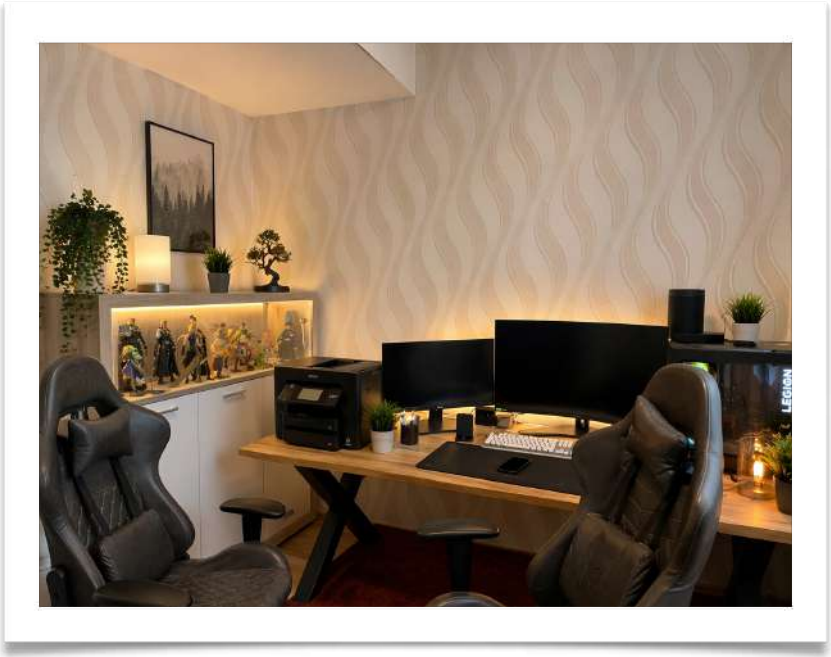




Stilvolles Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 14



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 15



Atemberaubender Ausblick von dem Balkon



Hofseitige Ansicht des Gebäudes

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Provision & Sonstiges

Käuferprovision: 4,76% incl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden? Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu. Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummernangabe beantworten. Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien