PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN



Spannendes Mehrfamilienhaus in Zerbst/Anhalt
Der „Magdeburger Hof“

OBJEKTNUMMER: PPI260402

Verwirklichen sie ihren Traum

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
299.000 EUR

GRUNDSTÜCK
171 qm

WOHNFLÄCHE
308 qm

NUTZFLÄCHE
ca.120 qm

MAKLERPROVISION
3,57% incl.19 % USt.



Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien © Alle Angaben ohne Gewähr

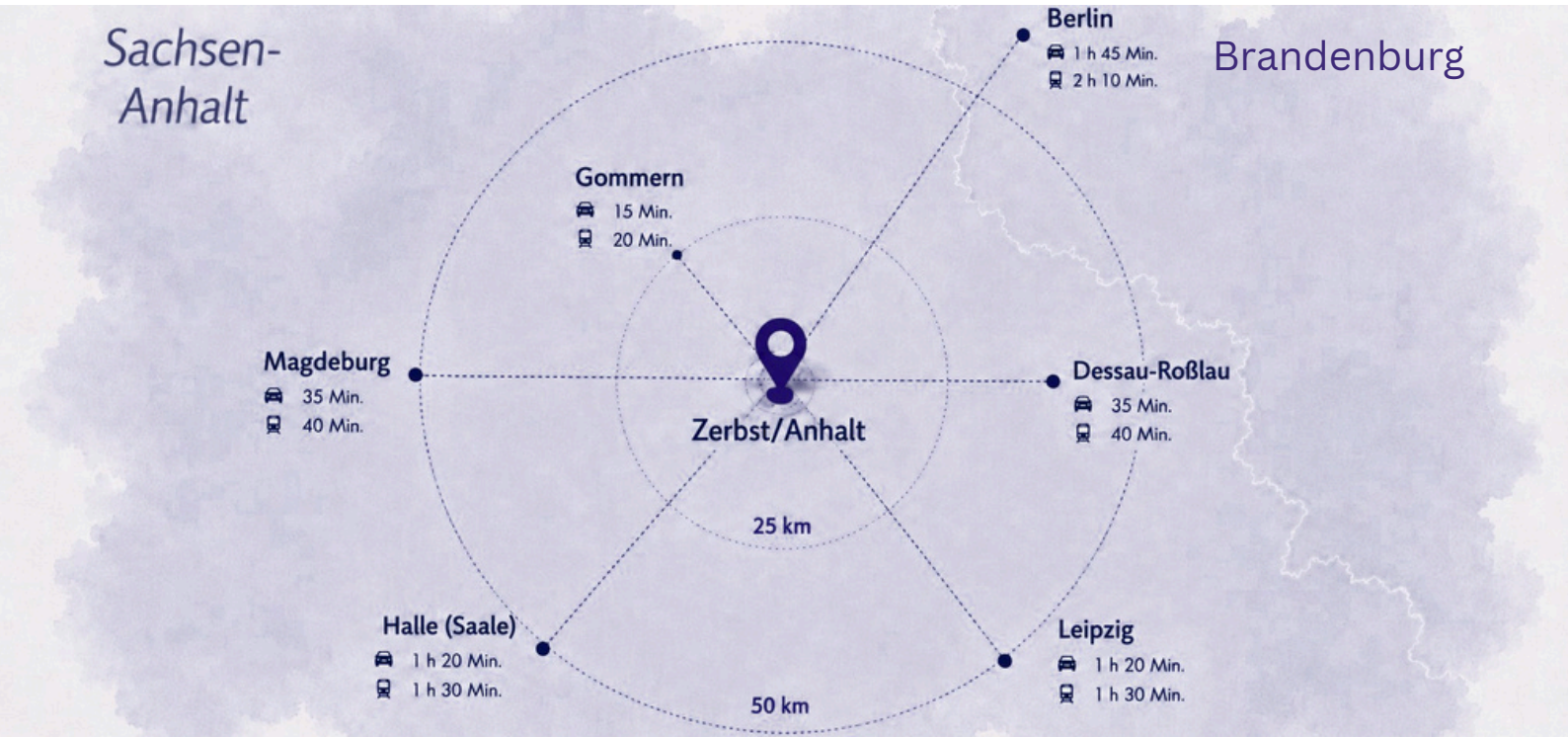


Zerbst/Anhalt

Makrolage

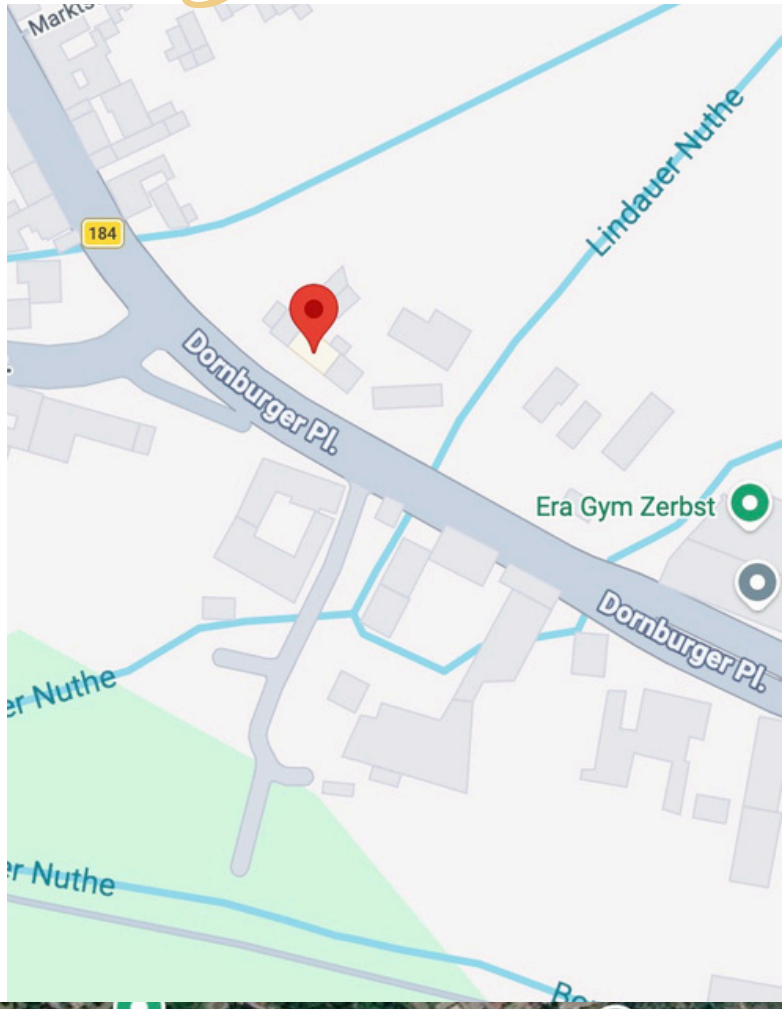
Zerbst/Anhalt liegt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im östlichen Sachsen-Anhalt und nimmt eine günstige Position zwischen den Oberzentren Magdeburg und Dessau-Roßlau ein. Die Stadt befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Elblandschaft und dem Fläming und verbindet damit eine naturnahe Umgebung mit der guten Erreichbarkeit wichtiger Wirtschafts-, Hochschul- und Kulturstandorte der Region. Über die Bundesstraße B 184 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Magdeburg sowie Dessau-Roßlau und weiter nach Leipzig. Die B 187a bindet Zerbst an den Raum Köthen an. Über die im Großraum Dessau gelegenen Anschlussstellen ist zudem die Autobahn A 9 in Richtung Berlin, Leipzig und München erreichbar; nördlich besteht eine Anbindung an die A 2 in Richtung Magdeburg, Berlin und Hannover. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute regionale Vernetzung. Der Bahnhof Zerbst liegt an der Bahnverbindung zwischen Magdeburg, Dessau-Roßlau, Bitterfeld und Leipzig und ermöglicht insbesondere Berufspendlern eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und deren weiterführende Fernverkehrsangebote. Die Linie RE 13 ist im aktuellen Landesliniennetz über Zerbst ausgewiesen.

Zerbst/Anhalt übernimmt als regionales Zentrum wichtige Versorgungsfunktionen und verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Die mehr als 1.050 Jahre alte Stadt ist zugleich eng mit der Geschichte des Fürstentums Anhalt-Zerbst und mit Katharina der Großen verbunden. Historische Sehenswürdigkeiten, der Schlossgarten und die touristische Route „Katharina II.“ unterstreichen die besondere kulturelle Bedeutung der Stadt.



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.

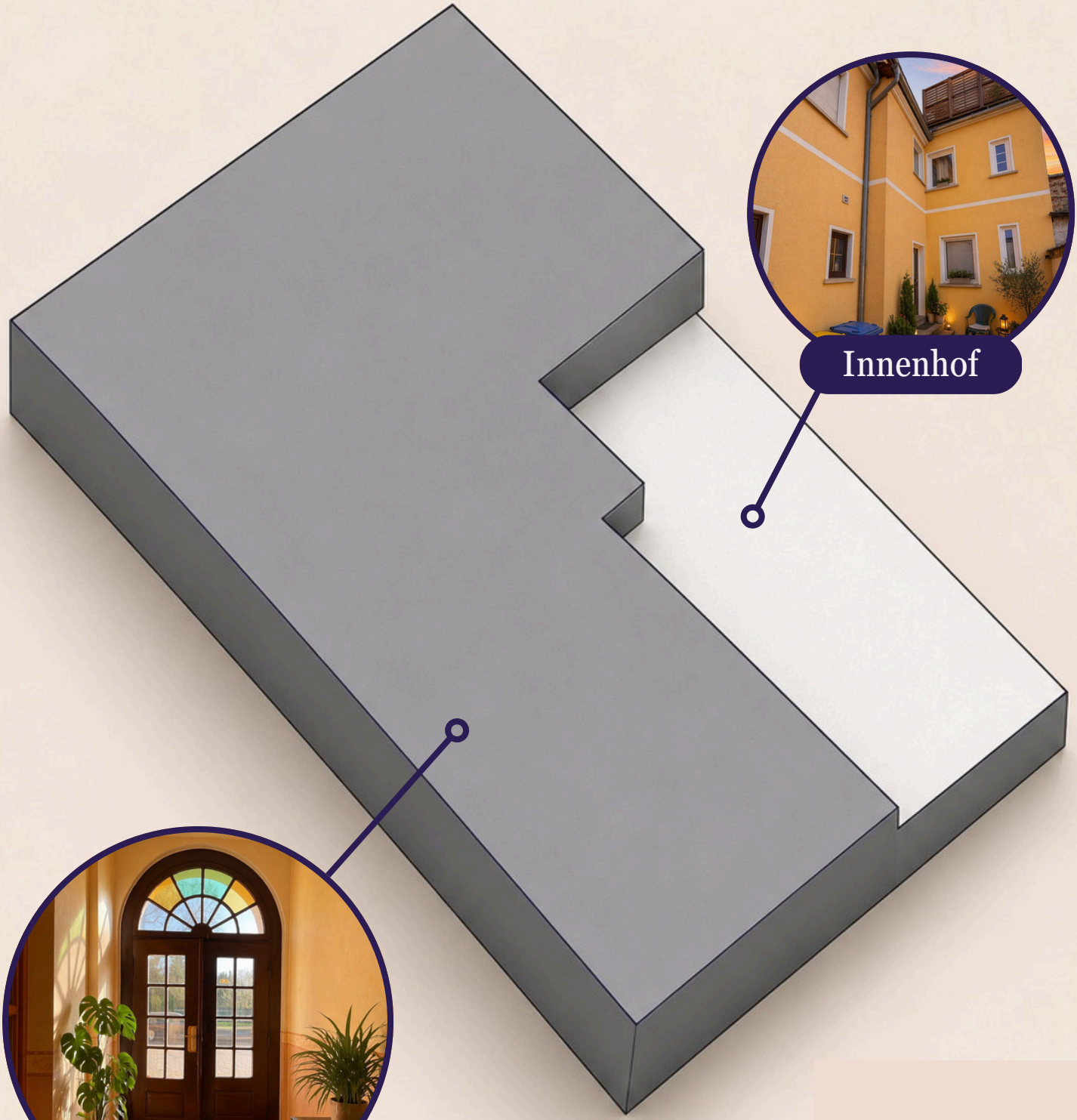




Magdeburger Str. 8

39261 Zerbst/Anhalt

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht



Innenhof

Eingang



Wirtschaftlichkeit

Magdeburger Str. 8 39261 Zerbst/Anhalt

Kaufpreis: 299.000 EUR

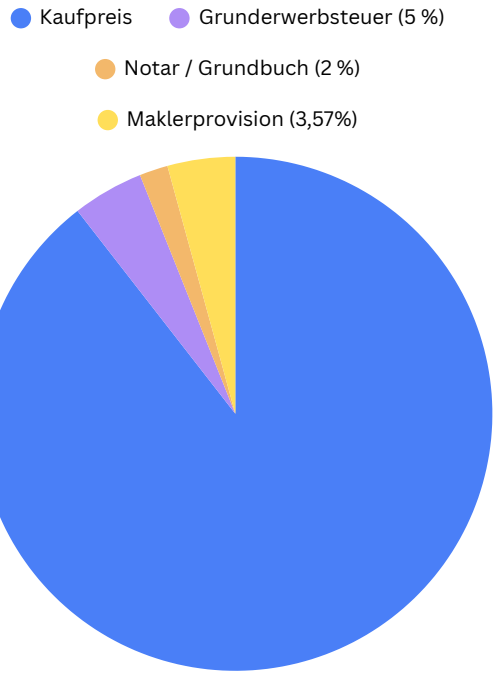
INVESTITION

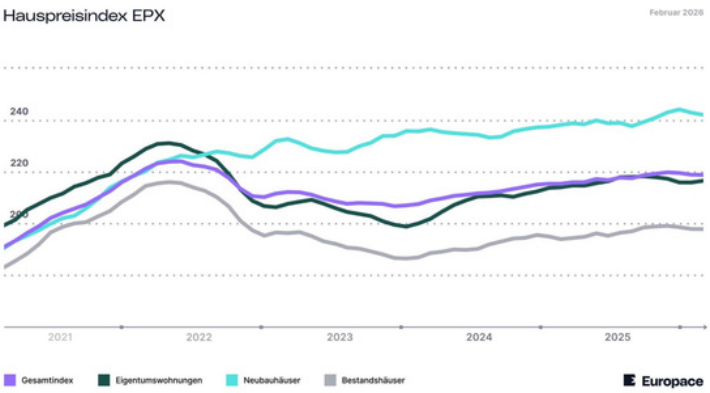
Kaufpreis	**299.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**14.950 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**5.980 EUR**
Maklerprovision (3,57%)	**10.674 EUR**
Gesamtinvestition	**330.604 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**171qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**970 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**44 EUR**

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im ersten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Zerbst/Anhalt bei **1.920EUR/m2.**
(Quelle: immoscout24.de)





Innenräume

VIELFÄLTIGE MODERNE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Diese Immobilie überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom Gewerbe im Erdgeschoss bis hin zu den gemütlichen Wohneinheiten bietet es großzügigen Platz und sorgt somit für eine gute Vermietbarkeit. Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Wohnkonzepte.
Eine Immobilie mit Charakter - bereit, Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI260402

- Baujahr 1950
- Umfassende Sanierung 2008-2012
- 5 Wohneinheiten
- Gewerbe im Erdgeschoss
- 308qm Wohnfläche
- Zentrale Lage in Zerbst/Anhalt
- Renditepotenzial



wirliebenhäuser.de

PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartner

Steffen Pietrek

Geschäftsführer

info@pietrek-immobilien.de

0159 06805860

Fabien Huth

Executive Assistant

f.huth@pietrek-immobilien.de

015567 490973