



Persönliche Beratung
0209 – 170 69 02

Rittersgrün - Magdeburg

Kurzexposé

Objekttyp: Denkmalimmobilie

Standort: Magdeburg

Fertigstellung: 2026

Wohneinheiten: 17

Wohnungsgrößen: 44,00 - 104,00 m²

Kaufpreise: 235.500,00 - 571.270,00 €

Mieterwartung: 8,50 - 9,50 €

Abschreibung: Denkmalabschreibung gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. **70%** des Kaufpreises sowie 2,5% linear auf den Altbauanteil des Kaufpreises.

Eigennutzer können die Sanierungskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% steuerlich absetzen!

- Highlights:**
- Denkmal im Sanierungsgebiet
 - steuerliche Fertigstellung noch 2026
 - KfW-Förderung möglich
 - Tilgungszuschuss bis 14.400 €
 - Effizienzhaus-Konzept
 - Gas-Zentralheizung oder Wärmepumpe
 - Balkone / Terrassen
 - gehobene Ausstattung
 - Schallschutzfenster
 - Smart-Home & Parkett
 - Baubegleitende Qualitätskontrolle
 - aufstrebende Lage Buckauer Insel
 - Nähe Elbe & Zentrum

Kurzbeschreibung: Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus in der Grusonstraße 7A wird im Rahmen einer aufwendigen Kernsanierung zu einer hochwertigen



Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial entwickelt.

Das sechsgeschossige Gebäude umfasst 17 modern konzipierte Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 44 m² und 104 m² und spricht damit sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien als Zielgruppe an. Großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume sowie Balkone, Terrassen oder Dachgeschosslösungen schaffen ein attraktives Wohnumfeld mit hohem Vermietungspotenzial.

Die Sanierung erfolgt denkmalgerecht unter Erhalt der historischen Bausubstanz und kombiniert den Charme eines Altbau mit moderner Wohnqualität. Stilgerecht aufgearbeitete Treppenhäuser, eine vollständig restaurierte Fassade im historistischen Erscheinungsbild sowie hochwertige Materialien unterstreichen den langfristigen Qualitätsanspruch. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkettböden, Smart-Home-Elemente, Videogegensprechanlagen, moderne Bäder mit Designausstattung und indirekte Beleuchtungskonzepte.

Energiebedarf: Ein Energieausweis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.
(EnEv 2014) Denkmalgeschützte Immobilien sind von der Ausweispflicht ausgenommen.