



ESTADOR®
KOMPAKT

Denkmal

Magdeburg

85% AfA

Inhalt

- 01 Magdeburg
- 02 Makrolage
- 03 Projekt – auf einen Blick
- 04 Referenzen
- 05 Die nächsten Schritte





01 Magdeburg

Lage, Aktuelles, Zahlen

Magdeburg – Lage

An einem bedeutenden Verkehrsknoten in Mitteleuropa treffen Elbe und Mittellandkanal aufeinander, was die Region zu einem strategisch wichtigen Standort macht. Hier befindet sich einer der größten Binnenhäfen Deutschlands. Die A2 und A14 führen direkt an Magdeburg vorbei.



Metropolen in der Nähe

1:10 h

nach Leipzig

1:45 h

nach Berlin

2:25 h

nach Hamburg

3:35 h

nach Frankfurt

4:00 h

nach München

4:30 h

nach Köln





Warum in Magdeburg investieren?

● NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Mit über 50 % Grünfläche zählt die Stadt Magdeburg zu den grünsten Großstädten Deutschlands. Dafür sorgt nicht zuletzt der beliebte Rotehornpark. Auf einer 200 ha großen Insel, mitten auf der Elbe gelegen, ist er Magdeburgs größter Park und zugleich beliebtes Ausflugsziel.

● LANDESHAUPTSTADT & BILDUNGSZENTRUM

Als zweitgrößte Stadt Sachsen-Anhalts mit über 230.000 Einwohnern spielt Magdeburg eine zentrale Rolle in der politischen Landschaft des Landes und ist Sitz wichtiger staatlicher Institutionen und Behörden. Diese schaffen bedeutende Arbeitsplätze und fördern die Stabilität der regionalen Wirtschaft. Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Landesregierung stärkt die Entwicklung von Projekten, die das wirtschaftliche Umfeld verbessern.

● 20.000 STUDENTEN

Modernste Ausstattung, innovative Studiengänge und keine Studiengebühren locken viele junge Menschen in die Ottostadt und sorgen für einen nachhaltigen Zuzug.





02 Makrolage

Aktuelles, Lage

Magdeburg

AKTUELLE NEWS

Volksstimme

GROSSINVESTITIONEN IM JERICHOWER LAND

Hunderte Arbeitsplätze im Wohnungsbau und bei Gewerbeansiedlung nahe A2

Das Jahr 2024 verspricht wirtschaftlichen Aufschwung. Großinvestitionen bei **Burg**, **Möckern** und **Theeßen** schlagen zu Buche.

05.02.2024



Ein Nokera-Musterhaus an der Fabrik in Stegelitz bei Burg

Im **Jerichower Land** haben **Großinvestitionen** bereits erste Effekte auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung gezeigt. Die Ansiedlung des Holzhausherstellers **Nokera** hat Einfluss gehabt, obwohl die Produktion erst im letzten Jahr begann. **Intel**, das eine neue Megafabrik vorbereitet, wird die größte Investition in Sachsen-Anhalt seit der Wiedervereinigung sein, mit weitreichenden Auswirkungen.

05.02.2024

Volksstimme

Hillwood im Jerichower Land: Amerikanische Firma kommt mit hunderten Arbeitsplätzen nach Theeßen

Zuwachs für den Gewerbepark bei Theeßen (Jerichower Land). Das amerikanische Unternehmen Hillwood plant eine Ansiedlung. Hunderte Arbeitsplätze sollen entstehen.

05.01.2024



In Falkensee bei Berlin hat Hillwood bereits einen Standort entwickelt. Nun ist eine Ansiedlung in Theeßen geplant. Foto: Hillwood

Hillwood, ein amerikanisches Unternehmen, plant die Ansiedlung im **Jerichower Land** und wird **hunderte Arbeitsplätze** in **Theeßen** schaffen. Diese Neuigkeit ist ein erfreulicher Schritt für die Region.

In **Theeßen**, einer Ortschaft und einem Ortsteil von Möckern im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt, wird die Ankunft von Hillwood sicherlich einen positiven Einfluss haben. Die Gemeinde und die Umgebung werden von den neuen Arbeitsplätzen und wirtschaftlichen Impulsen profitieren.

05.01.2024

Magdeburg

AKTUELLE NEWS

ÄrzteZeitung

Spatenstich

Milliarden-Projekt an Uniklinik Magdeburg

Großer Campus, alte Gebäude – das Universitätsklinikum in der Landeshauptstadt muss modernisiert werden. Nun entsteht ein neues Zentralklinikum. Was soll sich damit ändern?



Magdeburg. Am Universitätsklinikum Magdeburg entsteht ab sofort ein großer Neubau. Im neuen Zentralklinikum sollen mehrere Abteilungen zusammengezogen werden. Der Bau sei das bisher größte Projekt in der 70-jährigen Geschichte der Universitätsmedizin Magdeburg, teilte die Uniklinik anlässlich des Spatenstichs am Montag mit. Rund 1,06 Milliarden Euro sind dafür veranschlagt.

Bislang gibt es auf dem Gelände eine Vielzahl von Gebäuden. Allein für die innerbetrieblichen Krankentransporte fallen jährlich Kosten von rund 20 Millionen Euro an. Mit dem neuen Zentralklinikum sollen diese entfallen. Kürzere Wege und bessere Logistik sollen dazu beitragen, Kosten zu senken und die wirtschaftliche Situation des Klinikums zu verbessern. Allein in diesem Jahr rechnet das Universitätsklinikum mit einem Fehlbetrag von rund 47,6 Millionen Euro

07.10.2024

Magdeburg in Zahlen

EINWOHNER

240.000

Unterwegs zu alter Stärke: Im Jahr der Wende hatte Magdeburg noch 288T Einwohner, bis zum Jahr 2004 schrumpfte die Bevölkerung auf 226T, mittlerweile sind es wieder 240T.

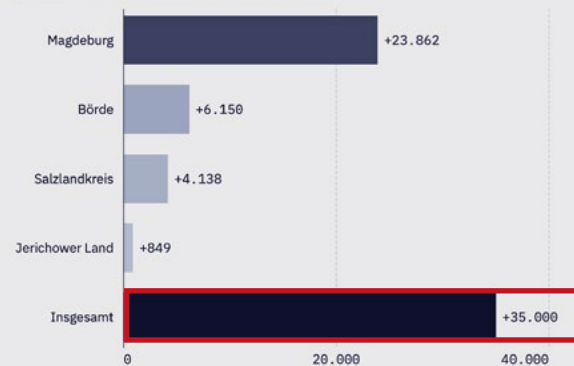
BRUTTOINLANDSPRODUKT

9 Mio.

Das BIP der Stadt Magdeburg belief sich im Jahr 2020 auf rund 9 Milliarden Euro. Das BIP der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt ist im beobachteten Zeitraum nahezu jährlich gewachsen.

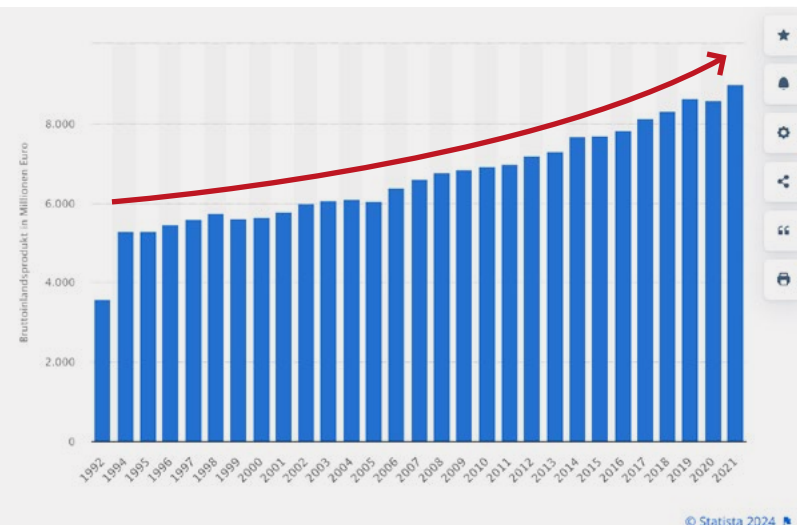
Auswirkungen der Intel-Ansiedlung auf die Bevölkerungsentwicklung

Kategorie: Gesamtzug langfristige Perspektive ▾



Quelle: Intel-Schätzmodell der CIMA IFR

mdr



Magdeburg

AKTUELLE NEWS IM UMLAND

WirtschaftsWoche

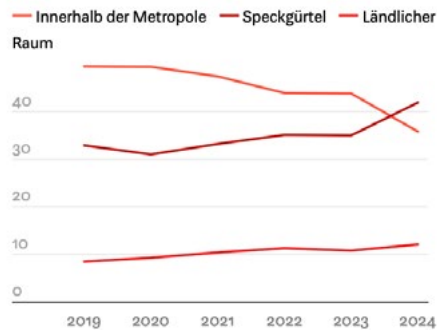
Die Stadtflucht erreicht eine neue Stufe

Familien und Ältere verlassen schon länger die Städte, um im Umland eine Immobilie zu erwerben. Doch jetzt greift die Stadtflucht auch auf andere Gruppen über.

In den meisten Großstädten geht der Trend zum Speckgürtel, also zum direkten, oft mit öffentlichem Nahverkehr angebundenen Umland. Der ländliche Raum hingegen fällt deutlich ab.

EXODUS DER MIETER

Anteil der Suchanfrage für Mietimmobilien in und um die sieben Top-Metropolen im Jahresvergleich (in Prozent)



Quelle: Immoscout24 ; Grafik: Antonia Schäfer

Wirtschaft
Woche

21.03.2022

Süddeutsche Zeitung

Statistik

Höchstes verfügbares Pro-Kopf-Einkommen im Landkreis Leipzig

29. August 2023, 8:29 Uhr



Menschen gehen vor dem Hauptbahnhof in Leipzig. (Foto: Jan Woitas/dpa-Zentralbild/dpa/Archivbild)

Kamenz (dpa/sn) - Die Einwohnerinnen und Einwohner des Landkreises Leipzig haben zuletzt im Durchschnitt weiter das sachsenweit höchste verfügbare Pro-Kopf-Einkommen gehabt. Die Summe lag im Jahr 2021 bei 23.549 Euro, wie das Statistische Landesamt am Dienstag mitteilte. Seit 2011 führt der Landkreis Leipzig die landesweite Rangliste an.

06.05.2024

Magdeburg

AKTUELLE NEWS IM UMLAND

Capital

Energieausweis: So stark beeinflusst er den Wert Ihrer Immobilie



Niedrige Energiestandards können den Wert einer Immobilie um gut die Hälfte senken
© IMAGO / Michael Gstettenbauer / IMAGO von Erika Neufeld 04.02.2024, 14:01 3 Min.

Eine schlechte Energieeffizienzstufe senkt den Wert der Immobilie, verschreckt potentielle Käufer und Mieter – und kann sogar die Kosten für den Energieausweis in die Höhe treiben

Preisnachlass bis zu 50 Prozent bei niedrigen Energiestandards

21.03.2022

Süddeutsche Zeitung

Immoscout-Studie „Ein Großteil der Immobilien in Deutschland ist sanierungsbedürftig“

von Angelika Melcher 19. März 2024



Während die Immobilienpreise für niedrigere Effizienzklassen sinken, halten sich die energieeffizienten Immobilien stabil und legen leicht zu. Dabei bleibt der Sanierungsbedarf ungebrochen hoch.

Energieeffiziente Immobilien bringen eine Reihe Vorteile mit sich: Eigentümer und Eigentümerinnen sparen Heizkosten, müssen sich in naher Zukunft nicht um eine Sanierung kümmern und können mit einem anhaltend hohen Wert ihrer Immobilie rechnen. Außerdem sind sie essenziell, um die Klimaziele zu erreichen. Entgegen dem allgemeinen Trend sind die Preise für energieeffiziente Immobilien einer Studie zufolge allerdings gestiegen.

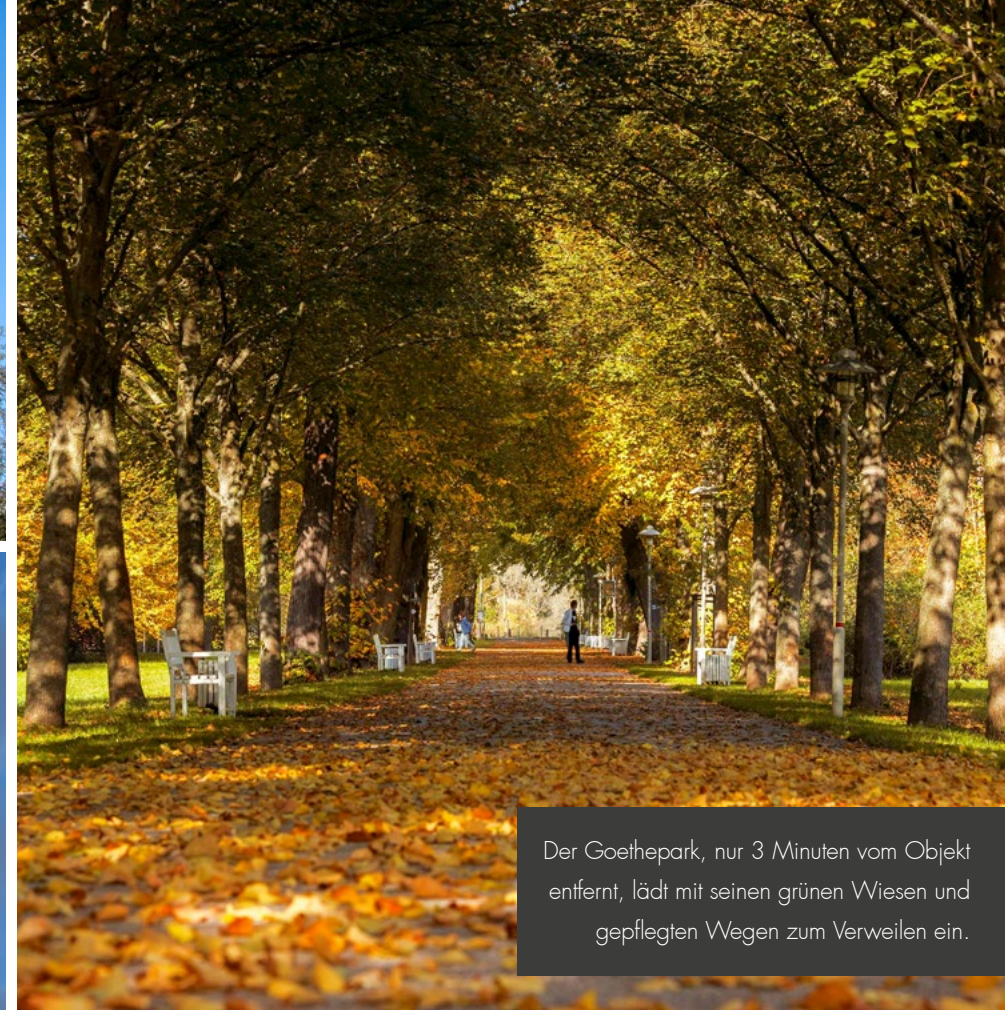
Die Angebotspreise für sanierte Immobilien der höchsten Energieeffizienzklassen A und B legten im vierten Quartal 2023 um 2,2 Prozent zum Vorjahreszeitraum auf durchschnittlich 4958 Euro pro Quadratmeter zu, wie das Portal Immoscout24 in einer Auswertung herausgefunden hat. In diesem Zeitraum sanken dagegen die Preise für Immobilien in den Klassen C und D um durchschnittlich 335 Euro, in den Klassen E bis H um 292 Euro. Das bedeutet für Immobilien der Energieeffizienzklassen C und schlechter einen durchschnittlichen Preisrückgang von rund 7 Prozent.

19.03.2024

Makrolage **Burg**



MAGDEBURG	20 Min	■ 30 km
HALLE	90 Min	■ 110 km
BERLIN	90 Min	■ 125 km
LEIPZIG	100 Min	■ 155 km
HANNOVER	110 Min	■ 165 km



Der Goethepark, nur 3 Minuten vom Objekt entfernt, lädt mit seinen grünen Wiesen und gepflegten Wegen zum Verweilen ein.



Mikrolage Burg



- 1 Landkreis-Verwaltung
- 2 EDEKA
- 3 Park Apotheke
- 4 Landfleischerei
- 5 Schäfer's Backshop
- 6 Burger Roland Gymnasium
- 7 NP Markt
- 8 Pizza-Haus

- 9 Eiscafé
- 10 Los Rios – Argentinisches Steakhaus
- 11 Arztpraxis Allgemeinmedizin
- 12 Roland-Apotheke
- 13 Burg Theater
- 14 Kreismusikschule »Joachim a Burck«
- 15 Kreisvolkshochschule
- 16 Berufsbildende Schulen »Conrad Tack«

- 17 Kindertagesstätte
- 18 Netto Marken-Discount
- 19 REWE
- 20 Grundschule »J. H. Pestalozzi«
- 21 Sekundarschule »Carl v. Clausewitz«
- 22 Stadthalle
- 23 Schwimmhalle
- 24 Grundschule Albert Einstein

FREIZEIT & KULINARIK

Schwimmbad	🚗 2 Minuten
Theater	🚶 1 Minuten
Tennis	🚗 7 Minuten
Fitnessstudio	🚲 4 Minuten

VERSORGUNG

Supermärkte	🚶 5 Minuten
Wochenmarkt	🚶 9 Minute
Bäckerei	🚶 5 Minute
Bank	🚶 1 Minute

MOBILITÄT

Bahnhof	🚶 7 Minuten
Direktanbindung Magdeburg (ca. 20 Min.)	
Bushaltestelle	🚶 3 Minuten
Flughafen LEJ	🚗 80 Minuten

Arbeitgeber



🚗 2 Minuten



🚗 4 Minuten



🚗 4 Minuten



🚗 5 Minuten



🚗 9 Minuten



🚗 25 Minuten



🚗 25 Minuten



🚗 25 Minuten



🚗 30 Minuten

🚗 Fahrminuten vom Objekt entfernt



03 Projekt

Aktuelles, Lage

Burg Bahnhofstraße 7



Zahlen, Daten, Fakten



Objekt

Anschrift	Bahnhofstraße 7c-d, 39288 Burg
Objektart	Denkmalschutz
Anzahl der Einheiten	44 Einheiten
Wohnungsgrößen	62 m ² - 111 m ²

Investment Facts

Kaufpreise	293.000 € bis 530.000 €
KfW-Förderung	KfW-Effizienzhaus 70 EE WPB (Worst Performing Building) Max. 150.000 €/WE Darlehen; max. 37.500 € Tilgungszuschuss
Mieterwartung	10,00 bis 12,00 €/m ²
Abschreibung	Lineare AfA gem. § 7i EStG: 8 Jahre zu 9 %, 4 Jahre zu 7 % der Herstellungskosten. 85 % AfA
Fertigstellung	2027

KfW
70 EE WPB

85 %
AfA (Steuerliche Abschreibung)

bis zu **37.500 €**
KfW - Zuschuss

Der Mietmarkt in Burg

Der Magdeburg Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt, wovon auch das Umland profitiert. Wenig verwunderlich, dass die kulturellen Zentren rund um Magdeburg nachziehen. Während in Magdeburg Spitzen von 10 bis 13 Euro keine Seltenheit mehr sind, wird auch hier der Neubau ab 10 Euro aufwärts vermietet.



NACHFRAGEÜBERHANG

Steigende Nachfrage bei begrenztem Angebot begünstigt Vermietung & langfristig stabile Mieteinnahmen



MODERNITÄT & EFFIZIENZ

Hochwertige Ausstattung, Sanierung zum Effizienzhaus 70 EE
WPB = hoher Wohnkomfort & geringe Nebenkosten



INFRASTRUKTUR

Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, umfangreiches Arbeits- & Freizeitangebot und gute Verkehrsanbindung



ALTERNATIVE

Städtischer Wohnraum hochpreisig und umkämpft, erschwingliches Wohnen mit Komfort im Speckgürtel gefragt



WANDEL

Fokus richtet sich verstärkt auf hohe Lebensqualität in ländlichen Regionen, ohne auf Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen



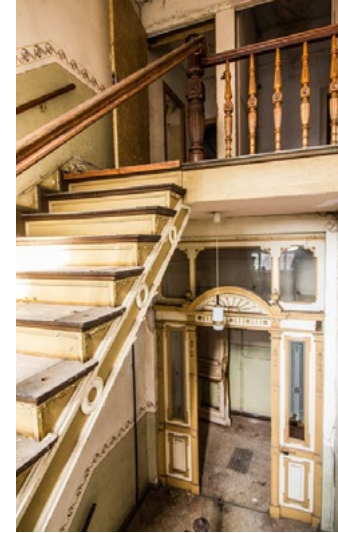
04 Referenzen

des Initiators

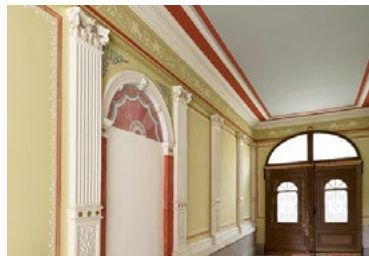
Projekte und Referenzen

FABRIKANTENVILLA

Vorher



Nacher

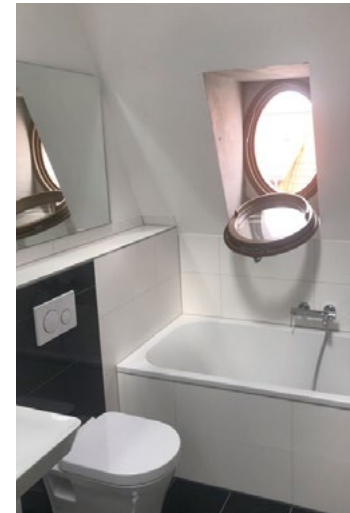
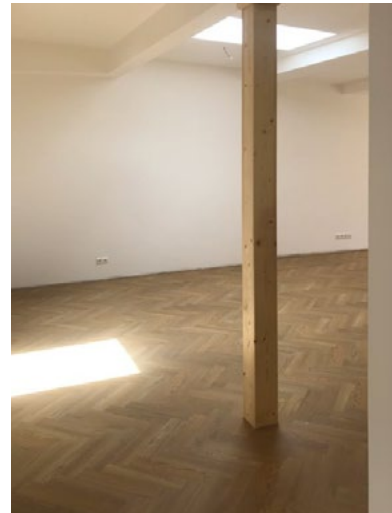


Projekte und Referenzen

Rückseite
Villa



Sanierte
Räume



Projekte und Referenzen

TISCHFABRIK

Vorher



Nacher



Projekte und Referenzen

Sanierte
Wohnanlage



Nach
Restaurierung







ESTADOR®

Die nächsten Schritte

VOR DEM ERWERB



RESERVIERUNG

Wir nehmen Ihre unterzeichnete Reservierung inkl. Kopie ihres Lichtbildausweises entgegen. Diese ist 14 Tage gültig und kostenfrei.



FINANZIERUNG

Auf Wunsch kümmern wir uns um Ihre Darlehensangelegenheit. Wir greifen dabei auf unser Netzwerk zu oder nehmen Ihre Hausbank mit ins Boot.



ANFORDERUNG KAUFVERTRAG

Die Anforderung der Kaufvertragsunterlagen ist der nächste Schritt. Mit dem Eintreffen der Unterlagen beginnt die gesetzlich vorgeschriebene 14-Tages-Frist.



NOTARTERMIN

Nach Ablauf der zwei Wochen werden Sie mit der Unterzeichnung der Kaufverträge offiziell Immobilienanleger. Meist wird auch hier die Grundschuld mitbestellt, ein wesentlicher Bestandteil des Kreditvertrages.





KAUFPREISFÄLLIGKEIT

Nach Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch wird von Ihnen der erste Teil der Kaufpreisrate abgefordert. Hier können durchaus einige Wochen und Monate vergehen. Zahlungsaufforderungen kommen immer nach Ende eines Bauabschnittes, was für Sie als Anleger ein Sicherheitsnetz darstellt.



FERTIGSTELLUNG & ABNAHME

Die letzte Rate wird nach offizieller Fertigstellung der Außenarbeiten fällig. Im Rahmen einer Abnahme, für die wir einen Gutachter bereitstellen, wird die Bezugsfertigkeit hergestellt und die Vermietung kann beginnen.



VERWALTUNG & VERMIETUNG

Um die Verwaltung und Instandhaltung des Hauses kümmert sich ein ortsansässiger Verwalter. Auf Wunsch können auch die Abrechnung oder Vermietungsaktivitäten vor Ort koordiniert werden, sodass Sie Ihr Investment als reine Kapitalanlage sehen können, die für Sie arbeitet.

Die nächsten Schritte

NACH DEM ERWERB

Wir verstehen uns nicht als klassischer Immobilienmakler, sondern sind auch nach der Transaktion Ihrer Immobilie für Sie da. Unser After-Sales-Service unterstützt Sie auch in den kommenden Monaten, beispielsweise wenn die erste Eigentümerversammlung einberufen wird.

MANAGEMENT-KONZEPT



WEG-Verwaltung

Technische, wirtschaftliche und kaufmännische Betreuung der Liegenschaft



SE-Verwaltung

Ansprechpartner für Mieter: Vermietung, Betriebskostenabrechnung etc.



After-Sales-Service

Wir bleiben Ihr Ansprechpartner. Zum Beispiel bei Eigentümerversammlungen, Fragen zur Abrechnung etc.



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Kurzbroschüre enthält allgemeine Informationen zur Orientierung.
Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

ESTADOR GmbH, Zum Rosenmorgen 1a, 35043 Marburg (Herausgeber), trägt keine Verantwortung für den Inhalt und haftet nicht für die Nutzung der darin enthaltenen Informationen.

Stand der Informationen: Oktober 2024. (Änderungen vorbehalten). Bildnachweis: AdobeStock, Bildagenturen.
Bei den Projektdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen.