



MAGDEBURG

Gutshofvilla Schulze

Nur 5 km vom Stadtzentrum von Magdeburg entsteht etwas Besonderes!

- Gründerzeitvilla mit Geschichte
- 5 Wohneinheiten von 50 bis 120 qm
- Kaufpreise ab 275.000 Euro
- Sanierungskostenanteil 85%
- Hohe KFW-Förderung
- Hochwertigste Ausstattung
- Test

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Nur 5 km vom Stadtzentrum von Magdeburg entsteht etwas Besonderes!

Die herrschaftliche Gutshofvilla aus dem Jahr 1886 erwacht zu neuem Leben

Eine Stadt im Wandel

Magdeburg hat sich in den letzten Jahren zu einem aufstrebenden Investitionsstandort entwickelt, der vor allem für Immobilieninvestoren spannende Perspektiven bietet. Die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts kombiniert eine strategisch günstige Lage mit einem wirtschaftlichen Aufschwung, der die Stadt zunehmend in den Fokus rückt. Dank ihrer zentralen Position mitten in Deutschland, hervorragenden Anbindungen an Autobahnen, Wasserstraßen und das Bahnnetz ist Magdeburg ein bedeutender Logistik- und Wirtschaftsstandort.

Der Immobilienmarkt der Stadt ist aktuell noch vergleichsweise erschwinglich und bietet daher attraktive Einstiegsmöglichkeiten für Investoren. Kaufpreise sind hier noch moderat, was besonders für diejenigen interessant ist, die in einer Stadt mit Wachstumspotenzial Fuß fassen möchten. Gleichzeitig steigen die Mieten kontinuierlich, was für hohe Mietrenditen sorgt – in manchen Stadtteilen wie Buckau, Sudenburg oder Stadtfeld sind sie besonders vielversprechend. Ein weiterer Vorteil für Kapitalanleger ist der reiche Bestand an denkmalgeschützten Immobilien, die durch Sanierungsmaßnahmen nicht nur steuerliche Vorteile bieten, sondern auch das Stadtbild prägen.

Magdeburg investiert massiv in seine Stadtentwicklung. Projekte zur Modernisierung der Elbuferpromenade, der Ausbau der Infrastruktur und die Entwicklung neuer Wohngebiete zeigen, dass die Stadt klar auf Wachstum ausgelegt ist. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Lebensqualität aus und machen Magdeburg auch für Zuzügler immer attraktiver. Die wachsende Zahl von Fachkräften, die durch große Unternehmen und Start-ups angezogen werden, sowie die steigende Zahl von Studierenden an der Otto-von-Guericke-Universität und der Hochschule Magdeburg-Stendal treiben die Nachfrage nach Wohnraum weiter an.

Die Stadt setzt zudem verstärkt auf Nachhaltigkeit, was sich in innovativen Bauprojekten und energieeffizienten Quartierskonzepten zeigt. Das macht Magdeburg auch für Investoren interessant, die zukunftsorientiert und verantwortungsvoll agieren wollen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Magdeburg ein enormes Potenzial für Immobilieninvestoren bietet. Wer heute in die Stadt investiert, hat die Chance, von der positiven Entwicklung und dem bevorstehenden Boom zu profitieren. Besonders sanierungsbedürftige Objekte, Denkmalimmobilien und Neubauprojekte in aufstrebenden Stadtteilen versprechen hohe Renditen. Magdeburg ist zweifellos ein Standort mit Perspektive – ein Ort, der noch viele Möglichkeiten für visionäre Investoren bereithält.

Die Mikrolage

Magdeburg-Diesdorf ist ein Stadtteil, der durch seinen besonderen Charme und seine hohe Lebensqualität besticht. Gelegen am westlichen Stadtrand der Stadt, verbindet Diesdorf auf harmonische Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur. Die historischen Fachwerkhäuser, die ruhigen Straßen und die zahlreichen Grünflächen verleihen dem Viertel eine Atmosphäre, die viele als Oase abseits des Großstadtrubels empfinden. Gleichzeitig ist das Magdeburger Stadtzentrum in

wenigen Minuten erreichbar, was Diesdorf vor allem für Familien und Pendler attraktiv macht.

Der Immobilienmarkt in Diesdorf zeichnet sich durch eine spannende Mischung aus. Neben älteren Bestandsimmobilien mit Charme und Sanierungspotenzial finden sich hier zunehmend auch moderne Neubauten, die ein gehobenes Wohnumfeld bieten. Für Investoren eröffnen sich dadurch vielseitige Möglichkeiten: Altbauten bieten Potenzial für wertsteigernde Maßnahmen, während Neubauten oft stabile Erträge bei hoher Nachfrage generieren. Die vergleichsweise erschwinglichen Preise und die wachsende Beliebtheit des Stadtteils machen Diesdorf zu einem interessanten Standort für langfristig orientierte Investitionen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant hoch, da Diesdorf durch seine ruhige Lage und die Nähe zu Natur und Erholungsgebieten besonders für Familien und ältere Menschen reizvoll ist.

Der Gutshof

Im historischen Alt Diesdorf, einem der traditionsreichsten Stadtteile Magdeburgs mit Wurzeln bis ins Jahr 937, entsteht ein außergewöhnliches Denkmalinvestment für anspruchsvolle Kapitalanleger. Der historische Gutshof Schulze, ursprünglich im Jahr 1886 für den Gutsbesitzer Albrecht Schulze errichtet, vereint den Charakter eines klassischen Gutshofensembles mit den wirtschaftlichen Vorteilen einer hochwertigen Denkmalimmobilie. Das Ensemble mit seinem ehemaligen Herrenhaus, der historischen Scheune und der alten Remise steht für bleibende Werte, architektonische Individualität und eine Seltenheit, die im heutigen Immobilienmarkt kaum noch zu finden ist.

Ein starkes Zeichen für die Attraktivität dieses Projekts zeigt sich bereits heute: Die historische Scheune mit 12 Wohneinheiten wurde bereits vollständig verkauft und befindet sich aktuell in der finalen Fertigstellung. Die Übergabe ist für Juni 2026 vorgesehen.

Nun bietet sich Kapitalanlegern die seltene Gelegenheit, in den nächsten Bauabschnitt dieses außergewöhnlichen Ensembles zu investieren: Im ehemaligen repräsentativen Herrenhaus entstehen lediglich 5 exklusive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 50 m² bis 119 m². Eine kleine, überschaubare Einheitengröße – ideal für Investoren, die Wert auf Exklusivität, nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Substanz legen.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Durch den hohen denkmalrelevanten Sanierungskostenanteil von ca. 85 % ergeben sich außergewöhnlich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach den geltenden Regelungen für Denkmalimmobilien. Zusätzlich profitieren Investoren – abhängig von individueller Finanzierung und Förderfähigkeit – von attraktiven KfW-Fördermöglichkeiten, die das Investment wirtschaftlich zusätzlich optimieren können. Alt Diesdorf verbindet historischen Charme mit urbaner Nähe. Die gewachsene Lage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen in die Magdeburger Innenstadt und dem besonderen Charakter eines historischen Umfelds macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Mieter interessant. Dieses Investment richtet sich an Menschen, die Immobilien nicht nur unter Renditegesichtspunkten betrachten – sondern Werte erkennen, bevor der Markt sie vollständig entdeckt. Nur 5 Wohnungen. Ein historisches Herrenhaus. Eine seltene Investmentchance.

Die Highlights im Überblick

- 5 herrschaftliche Wohneinheiten in denkmalgeschützter Gutshofvilla

- Privatpark inklusive
- Sehr gute Lage mit fussläufiger Infrastruktur
- Entfernung zum Zentrum von Magedburg nur 5 km
- Wohnungsgrößen von 50 qm bis 119 qm
- Kaufpreise ab 277.255 Euro
- Sanierungskostenanteil 85%
- Fertigstellung 12/2027
- Mieterwartung 12€/qm
- Hochwertige Ausstattung, Fussbodenheizung etc.
- Hohe KFW-Förderung bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 15.000 Euro
- Rundum-Sorglos-Paket
- Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten am Standort

Bei Interesse bieten wir Ihnen eine Kaufpreisfinanzierung zu attraktiven Konditionen und erstellen für Sie eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 277.255 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2027	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2028	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2029	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2030	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2031	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2032	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2033	80.000	25.356	17.467	1.039	61.494	16.690	8.666
2034	80.000	25.356	13.585	1.039	65.376	18.483	6.873
2035	80.000	25.356	13.585	1.039	65.376	18.483	6.873
2036	80.000	25.356	13.585	1.039	65.376	18.483	6.873
2037	80.000	25.356	13.585	1.039	65.376	18.483	6.873
Summe	960.000	304.272	194.076	12.468	753.456	207.452	96.820

Der Steuervorteil beträgt ca. 96.820 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten



