Bismark (Altmark)

Faktor 15: Großes Geschäftshaus mit Ausbaupotenzial und vielseitigen Nutzungmöglichkeiten

Objektnummer: 23165058

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **ZIMMER:** 18 • **GRUNDSTÜCK:** 2.880 m^2

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Auf einen Blick

Objektnummer	23165058
Zimmer	18
Badezimmer	5
Baujahr	1932

Kaufpreis	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 920 m²
Gewerbefläche	ca. 557.89 m²
Vermietbare Fläche	ca. 557 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	84.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Die Immobilie

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Ein erster Eindruck

Einst wurde die Immobilie als Verwaltungsgebäude einer Molkerei bzw. Käserei genutzt. Ab dem Jahr 2003 war hier eine große Polizeistation untergebracht. Seit 2018 ist die Immobilie ein Ärzte- und Geschäftshaus.

Das Gebäude ist in zwei Bereiche unterteilt. Im vorderen Gebäudeteil befindet sich eine Fußpflege, Damen- und Herren WCs sowie verschiedene Abstellräume. Die verglaste Fassade durchflutet den Hausflur mit Licht. Die freistehende Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Keller und dem Obergeschoss. Im Obergeschoss befindet sich ein traumhafter Saal mit einer Größe von ca. 107 m². Der Saal samt Konferenzraum eignen sich zur Vermietung an Vereine und private Veranstaltungen.

Ein gepflasterter Weg entlang des Hauses führt zum separaten Eingang der Arztpraxis. Diese wurde 2018 auf einer Fläche von ca. 230 m² hochwertig saniert. Über der Arztpraxis befindet sich eine weitere Gewerbeeinheit, welche individuell ausgebaut und genutzt werden kann. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden Strom-, Wasser-, und Abwasserleitungen für den Ausbau des Obergeschosses vorbereitet.

Das Gebäude ist größtenteils unterkellert. Im vorderen Teil des Kellers befindet sich ein Hobbyraum, ein Schutzraum der ehemaligen Polizeistation sowie verschiedene Lagerräume. Die massiven Kellerräume im hinteren Gebäudeteil sind über eine separate Treppe erreichbar. Ein Speiseaufzug verbindet alle drei Etagen des Hauses miteinander. Hinter dem Haus befindet sich ein großer Parkplatz mit sieben vermietete Garagen. Unter einem bewachsenen Hügel im hinteren Grundstücksteil verbirg sich eine massive Frischwasserzisterne der damaligen Molkerei mit zwei Kammern und einem Fassungsvermögen von mehr als 200.000 L.

Das Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von ca. 920 m² wovon ca. 558 m² vermietbar sind. Die Mieteinnahmen betragen derzeit ca. 1.640,27 € pro Monat und ca. 19.683,28 € pro Jahr. Durch Anpassung an die ortsübliche Miete und Ausbau der Räumlichkeiten im Obergeschoss lässt sich die Miete auf mehr als 3.626,29 € pro Monat und mehr als 43.515,48 € pro Jahr anpassen. Weitere Einnahmen lassen sich durch die benachbarte Lagerhalle erzielen, diese kann ggf. mit verkauft werden.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Ausstattung und Details

- Geschäftshaus
- Baujahr 1932
- ca. 2.880 m² Grundstück
- ca. 920 m² Nutzfläche
- ca. 558 m² vermietbare Fläche
- umfangreiche Sanierung 2003
- Sanierung Arztpraxis 2018
- großer Saal mit Küche und Konferenzraum
- Parkettboden und Wandmosaik im Saal
- Heller Hausflur
- große Fensterfront
- Speiseaufzug
- unterkellert
- Ausbaupotenzial im Obergeschoss
- Strom-, Wasser-, und Abwasserleitungen im OG vorbereitet
- verschiedene Hauseingänge
- Parkplatz hinter dem Haus
- ehemalige Molkerei und Polizeistation
- 7 Garagen (vermietet)
- Baujahr Garagen 1971
- Dachsanierung Garagen 2017
- Faktor 15
- Mieteinnahmen (IST) ca. 1.640,27 €/M
- Mieteinnahmen (IST) ca. 19.683,28 €/A
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 3.626,29 €/M
- Mieteinnahmen (SOLL) ca. 43.515,48 €/A
- Ø Miete ca. 5,35 €/m²
- ortsübliche Miete zwischen 6,00 € und 7,00 €
- Mietsteigerungspotenzial
- Bushaltestelle vor der Tür
- Kauf des benachbarten Grundstücks samt Halle möglich

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Alles zum Standort

Bismark (Altmark) ist eine Stadt im Herzen der Altmark, gelegen im Landkreis Stendal im Norden Sachsen-Anhalts. Die Geschichte der Kleinstadt reich bis in 12. Jahrhundert zurück. Das Wahrzeichen der Stadt "Die Goldene Laus" oder die Stadtkirche erinnern an die Geschichte von Bismark. Das Ortsbild ist geprägt von Fachwerkhäusern. Die atemberaubende Natur rund um den Ort lässt sich am besten mit dem Fahrrad auf einem der zahlreichen Radwanderwege bestaunen. Das Gemeinschafts- u. Vereinsleben wird überwiegend von der Freiwilligen Feuerwehr und zahlreichen Vereinen der Stadt gestaltet.

Bismark bietet unter anderem eine Kinderkrippe, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Sekundarschule sowie eine
Bibliothek. Ein Kinder- und Jugendfreizeitzentrum ermöglicht eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche. Durch zahlreiche Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe in der Umgebung sowie die Erweiterung großer Firmen wie beispielsweise der Uelzena eG werden wertvolle Arbeitsplätze geschaffen.

Bismark ist eine typisch altmärkische Kleinstadt und liegt 24 km westlich von Stendal entfernt. Nur 2 km nordwestlich von Bismark liegt der Ortsteil Arensberg. Die Ortsteile Döllnitz und Poritz liegen 2 bzw. 3 km westlich von Bismark entfernt.

Verkehr:
ca. 20 Min bis Stendal
ca. 40 Min bis Salzwedel
ca. 55 Min bis Wolfsburg
ca. 60 Min bis Magdeburg

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 84.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com