

Bismark (Altmark)

## Factor 15: Large commercial building with expansion potential and diverse usage options

Property ID: 23165058



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • ROOMS: 18 • LAND AREA: 2.880 m<sup>2</sup>

Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## At a glance

|                      |          |                               |   |
|----------------------|----------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 23165058 | Purchase Price                | 299.000 EUR   |
| Rooms                | 18       | Commission                    | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bathrooms            | 5        |                               |   |
| Year of construction | 1932     | Modernisation / Refurbishment | 2018  |
|                      |          | Condition of property         | Well-maintained   |
|                      |          | Construction method           | Solid   |
|                      |          | Usable Space                  | ca. 920 m <sup>2</sup>  |
|                      |          | Commercial space              | ca. 557.89 m <sup>2</sup>   |
|                      |          | Rentable space                | ca. 557 m <sup>2</sup>  |
|                      |          | Equipment                     | Terrace   |

Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 84.40 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 18.12.2033      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1932                           |

Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

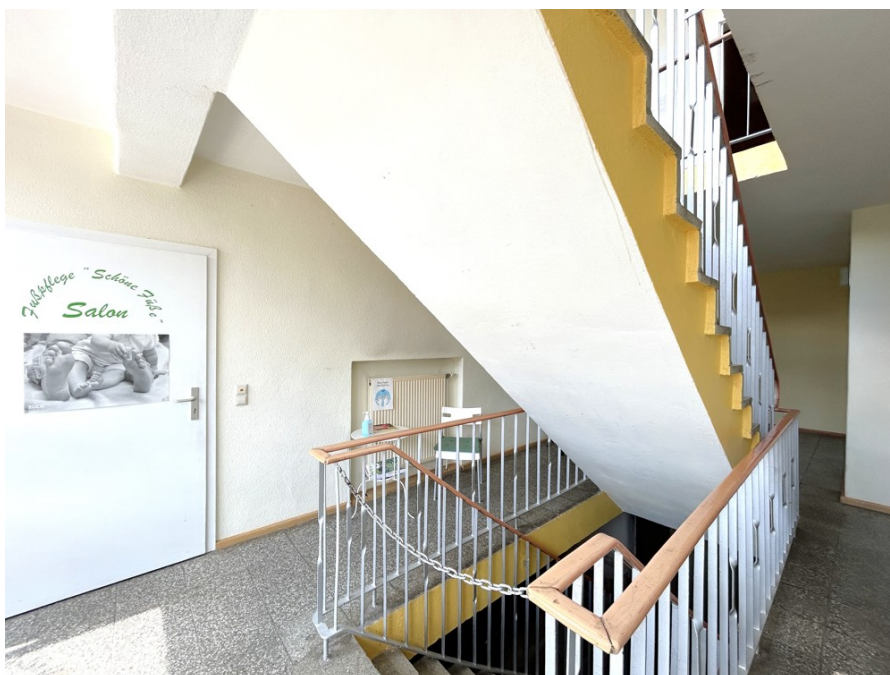
## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property





Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## A first impression

The property was once used as the administrative building for a dairy/cheese factory. From 2003, it housed a large police station. Since 2018, it has been a medical and commercial building. The building is divided into two sections. The front section contains a podiatry practice, men's and women's restrooms, and various storage rooms. The glazed facade floods the entrance hall with light. A freestanding staircase connects the ground floor to the basement and the upper floor. The upper floor features a stunning hall of approximately 107 square meters. This hall, along with a conference room, is suitable for rental to clubs and for private events. A paved path along the side of the building leads to the separate entrance of the medical practice. This practice underwent a high-quality renovation in 2018, encompassing approximately 230 square meters. Above the medical practice is another commercial unit, which can be individually developed and used. During the renovation, electrical, water, and sewage lines were installed for the development of the upper floor. The building has a large basement. In the front part of the basement is a hobby room, a former police station shelter, and various storage rooms. The solid basement rooms in the rear of the building are accessible via a separate staircase. A dumbwaiter connects all three floors of the house. Behind the house is a large parking area with seven rented garages. Beneath a weedy hill at the rear of the property lies a massive freshwater cistern, formerly used as a dairy, with two chambers and a capacity of over 200,000 liters. The building has a usable area of approximately 920 m<sup>2</sup>, of which approximately 558 m<sup>2</sup> are rentable. Current rental income is approximately €1,640.27 per month and approximately €19,683.28 per year. By adjusting the rent to the local market rate and developing the rooms on the upper floor, the rent can be increased to more than €3,626.29 per month and more than €43,515.48 per year. Additional income can be generated from the adjacent warehouse, which may also be included in the sale. Note: Once you have fully completed your contact details, the property brochure will be sent to you automatically. Please contact us for further information and to arrange a viewing.



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## Details of amenities

- Geschäftshaus
- Baujahr 1932
- ca. 2.880 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 920 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 558 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>
- ortsübliche Miete zwischen 6,00 € und 7,00 €
- Mietsteigerungspotenzial
- Bushaltestelle vor der Tür
- Kauf des benachbarten Grundstücks samt Halle möglich

Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## All about the location

Bismark (Altmark) ist eine Stadt im Herzen der Altmark, gelegen im Landkreis Stendal im Norden Sachsen-Anhalts. Die Geschichte der Kleinstadt reicht 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



Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)