

Salzwedel

# Attraktives Renditeobjekt in zentraler Innenstadtlage von Salzwedel mit Entwicklungspotenzial

Número de propiedad: 25239240\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## De un vistazo

Número de propiedad	25239240_1	Precio de compra	Bajo petición
Año de construcción	1991	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Estado de la propiedad	Estructura
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 680 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 680 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>02.12.2030</b>	Consumo de energía final	<b>79.00 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Gas</b>	Clase de eficiencia energética	<b>D</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1991</b>

Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Aus Sicherheits- und Diskretionsgründen werden keine Innenaufnahmen der von der Bank genutzten Flächen veröffentlicht; weiterführende Informationen stellen wir qualifizierten Interessenten selbstverständlich im persönlichen Austausch zur Verfügung.

Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



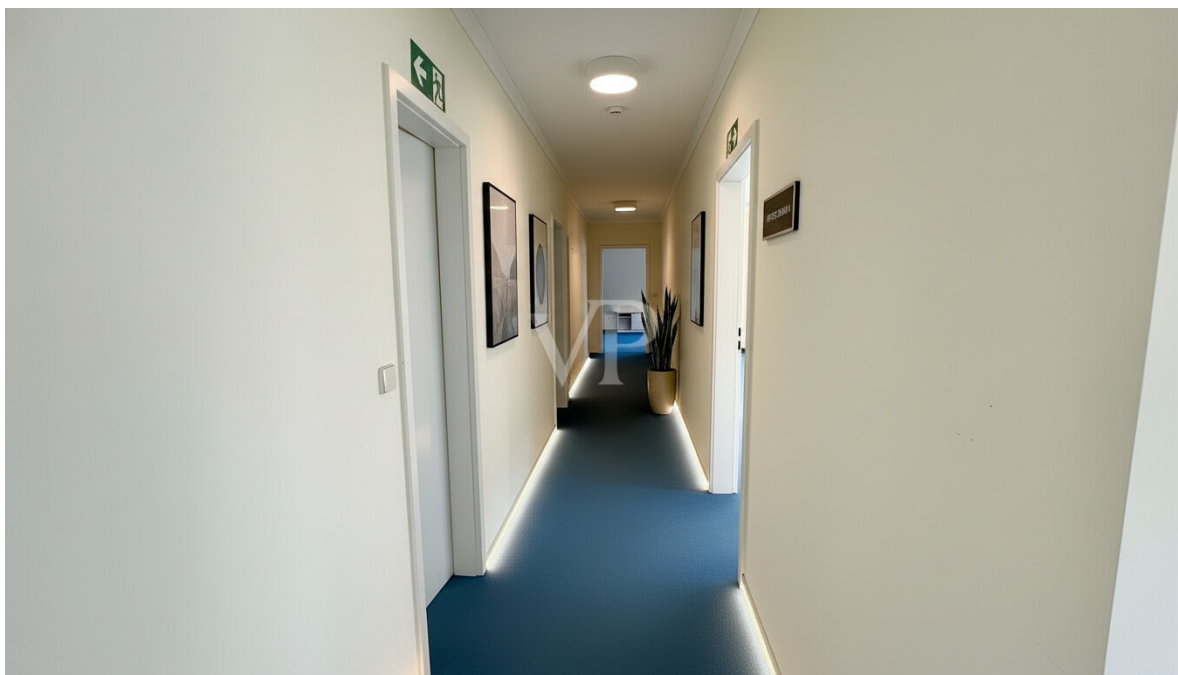
Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



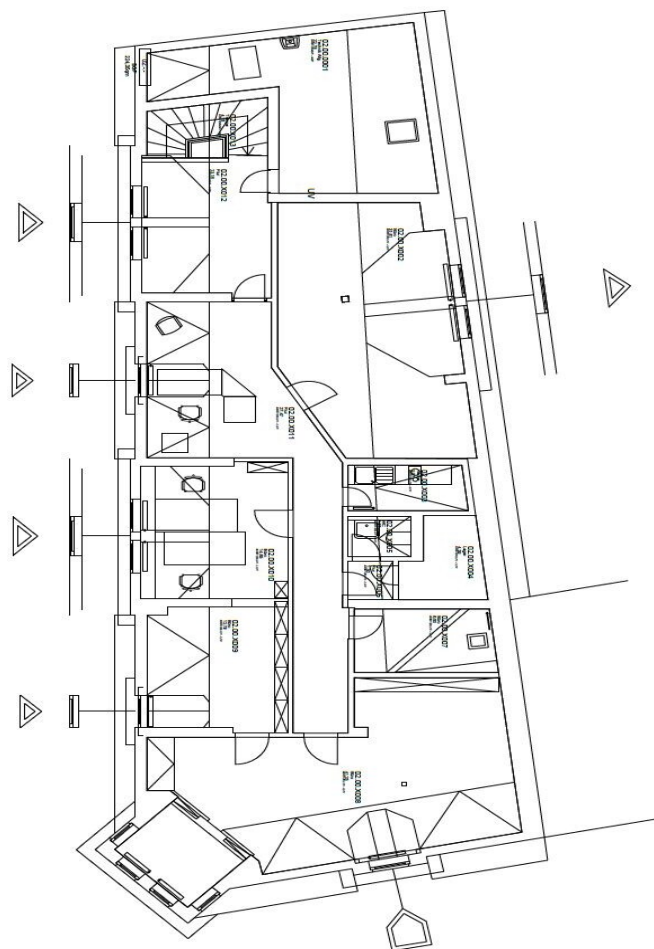
Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## La propiedad



Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel**

## Una primera impresión

Verkauft wird hier ein sehr interessantes Gewerbeobjekt mit sehr guter Rendite. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 278 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Nettomietfläche von insgesamt 680 m<sup>2</sup>. Das Objekt liegt im vereinfacht genehmigten Bebauungsplan eines Mischgebiets (B-Plan von 2001) und wird als Zinshaus/Renditeobjekt in Form eines Geschäftshauses mit Büroetage angeboten.

Das massive Haus wurde 1991 vollständig kernsaniert und ist seither regelmäßig modernisiert worden, sodass es sich heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand präsentiert. Die Fassade ist verputzt und das Satteldach wurde mit roten Ton-Ziegeln gedeckt. Im Erdgeschoss sind Kunststoff-Fenster verbaut, während sich im Ober- und Dachgeschoss Holzfenster befinden.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die erst 2024 neu eingebaut wurde. Zusätzlich wurden im Erd- und Obergeschoss ebenfalls neue Lüftungsanlagen installiert, was dem technischen Standard der heutigen Zeit entspricht. Für eine effiziente Nutzung der Haustechnik sorgt eine Verkabelung über Bodentanks.

Die Hauptnutzung erstreckt sich auf Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, die vollständig von der Bank als Bankfiliale genutzt werden. Der von der Bank angemietete Teil ist sehr hochwertig ausgestattet und verfügt über moderne sicherheitstechnische Einrichtungen. Aus Sicherheits- und Diskretionsgründen werden keine Innenaufnahmen der von der Bank genutzten Flächen veröffentlicht; weiterführende Informationen stellen wir qualifizierten Interessenten selbstverständlich im persönlichen Austausch zur Verfügung.

Im Dachgeschoss steht eine ca. 154 m<sup>2</sup> große, eigenständige Büroeinheit zur Verfügung, die früher als Architekturbüro genutzt wurde und aktuell leer steht. Dieser Bereich ist über das Treppenhaus separat zugänglich. Die Fläche im Dachgeschoss benötigt eine Renovierung bzw. Anpassung an die zukünftigen Anforderungen des neuen Mieters. Für diese Gewerbeeinheit kann eine monatliche Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden, entsprechend etwa 1.000 € monatlich bzw. 12.000 € jährlich.

Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 3.343,69 Euro, beziehungsweise 40.124,28 Euro jährlich (ohne Nebenkostenvorauszahlungen). Der bestehende Mietvertrag zu UG, EG & 1. OG hat eine Laufzeit von zehn Jahren und läuft bis zum 31.08.2034. Er beinhaltet eine Break-Option nach sieben Jahren gegen Zahlung einer Entschädigung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis zweimal um jeweils drei Jahre zu verlängern. Nach erfolgreicher Vermietung der Dachgeschossfläche könnten die

**jährlichen Nettomieteinnahmen auf ca. 52.000 € gesteigert werden.**

**Dieses Bürogebäude in gehobener Ausstattungsqualität bietet die Möglichkeit, ein langfristig vermietetes Objekt mit attraktivem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Bei Interesse an weiteren Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel**

## **Detalles de los servicios**

**Details Mietverhältnis Bank:**

**Die monatliche Miete beträgt 3.343,69 €.**

**Beginn und Dauer des Mietverhältnisses:**

**Mietbeginn: 01.09.2024**

**Vertragsende: 31.08.2034**

**Verlängerungsoption:**

**2 x 3 Jahre zu den dann geltenden Vertragsbedingungen**

**Sonderkündigungsrecht:**

**Die Mietpartei erhält ein einmaliges Sonderkündigungsrecht, das ihr ermöglicht, das gesamte Mietverhältnis vorzeitig zum 31.08.2031 zu beenden.**

**Im Falle der Ausübung des Sonderkündigungsrechtes hat die Mieterin an den Vermieter eine pauschale Entschädigungsleistung zu zahlen.**

**Mietänderungsklausel:**

**Für den Fall, dass sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, (2020 = 100) um mehr als 10 % gegenüber dem Zeitpunkt des Mietbeginns und jeder späteren indexbedingten Mietpreisneufestsetzung verändert, so erhöht/reduziert sich die Miete nach § 4.1 automatisch um 100 % der eingetretenen Indexänderung.**

**Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Hansestadt Salzwedel überzeugt als charmante Kreisstadt mit gewachsener Struktur und verlässlicher Infrastruktur. Als administratives und wirtschaftliches Zentrum der Altmark bietet sie stabile Rahmenbedingungen, kurze Wege zu Behörden, Dienstleistern und Versorgungseinrichtungen sowie eine solide Grundversorgung für Bevölkerung und Unternehmen.

Das hier präsentierte Bankgebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage mit ausgezeichneter Sichtbarkeit und sehr guter Erreichbarkeit. Die unmittelbare Nähe zu Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Parkmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Die gewachsene Innenstadtstruktur sorgt für eine kontinuierliche Frequenz und stärkt die nachhaltige Nutzbarkeit der Immobilie. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, darunter der Bahnhof Salzwedel, der in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine gute Anbindung an regionale und überregionale Ziele. Zahlreiche Bushaltestellen wie Rathausturm und Union sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität.

Salzwedel steht für Beständigkeit, Überschaubarkeit und wirtschaftliche Kontinuität. Die ruhige, zugleich gut angebundene Lage innerhalb Sachsen-Anhalts bietet Investoren ein planbares Umfeld mit stabiler Nachfrage nach zentral gelegenen Gewerbeimmobilien. Gerade für langfristig orientierte Anleger eröffnet dieser Standort eine verlässliche Perspektive mit Entwicklungspotenzial im Herzen einer traditionsreichen Kreisstadt. Dieses Standortprofil macht Salzwedel zu einer attraktiven Option für Anleger, die auf Beständigkeit und realistische Perspektiven setzen.

**Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25239240\_1 - 29410 Salzwedel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Maik Röper**

---

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**

**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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