

Osterwieck

## Espace commercial attractif dans un emplacement économiquement dynamique à Osterwieck

**CODE DU BIEN: 25363016**



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

**PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR**

CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25363016</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>560.000 EUR</b>
Année de construction	1993	Retail space	Boutique pour commerce de détail
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,15 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 649 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 649 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 649 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2035	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Bildschirmfoto

**CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck**

## Une première impression

Local commercial spacieux en plein centre d'Osterwieck. Description du bien : Ce local commercial spacieux, d'une surface totale d'environ 649 m<sup>2</sup>, est situé au cœur de la dynamique Bahnhofstraße (rue de la Gare) d'Osterwieck. Le bien est divisé en quatre unités distinctes, toutes actuellement louées. Le loyer annuel actuel s'élève à 53 136 €, offrant un retour sur investissement attractif et solide. Grâce à son agencement flexible, le local convient à une grande variété d'activités, allant du commerce de détail traditionnel à la restauration en passant par les prestataires de services. Les larges vitrines offrent une excellente visibilité et sont idéales pour une présentation soignée. L'emplacement sur la Bahnhofstraße garantit une excellente accessibilité et un fort passage. Cette rue est l'une des principales artères commerçantes d'Osterwieck, avec son mélange dynamique de boutiques, de restaurants et de prestataires de services. Un parking est disponible à proximité immédiate, assurant un accès facile pour les clients et les visiteurs. Atouts : Grandes vitrines pour une présentation optimale ; Flexibilité d'utilisation grâce à un agencement modulable ; Emplacement privilégié avec un fort passage ; Environnement économique stable avec un pouvoir d'achat croissant.

Informations juridiques : Juridiquement, la propriété se compose de plusieurs parcelles. Des lignes de services publics la traversent, desservant également la propriété commerciale voisine. Une servitude de passage est enregistrée pour la propriété adjacente. Autres informations : Avant de programmer une visite, nous vous demandons de fournir une preuve de liquidités afin de faciliter le déroulement de la transaction. Nous serons ravis d'organiser une visite personnalisée avec vous et de vous présenter plus en détail cette belle propriété.

**CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Osterwieck im Landkreis Nordharz / Sachsen-Anhalt besteht aus 13 Ortschaften mit insgesamt ca. 11.500 Einwohnern und zahlreichen Fachwerkhäusern.

Die Stadt liegt am Südhang des Großen Fallsteins und am Ufer der Ilse. Der Stadtkern mit seinen zahlreichen Fachwerkhäusern steht unter Denkmalschutz und ist denkmalgeschützt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, zahlreiche Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule, das Fallstein-Gymnasium sowie Restaurants, Cafés, Kneipen und ein Freibad befinden sich im Ort. Die Freizeitgestaltung im Ort wird durch ein reges Vereinsleben unterstützt.

Die Infrastruktur ist durch tägliche Busverbindungen in die Nachbarorte und nach Wernigerode und Halberstadt sowie nach Vienenburg gesichert. Mit dem Auto erreicht man über die A 36 schnell Verbindungen in alle Richtungen.

**CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 213.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 85.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25363016 - 38835 Osterwieck**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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