

Bismark (Altmark)

## Facteur 15 : Grand bâtiment commercial avec potentiel d'expansion et diverses options d'utilisation

CODE DU BIEN: 23165058



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.880 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

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

**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23165058	Prix d'achat	299.000 EUR
Pièces	18	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	5		
Année de construction	1932	Modernisation / Rénovation	2018
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 920 m²
		Espace commercial	ca. 557.89 m²
		Espace locatif	ca. 557 m²
		Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1932

CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

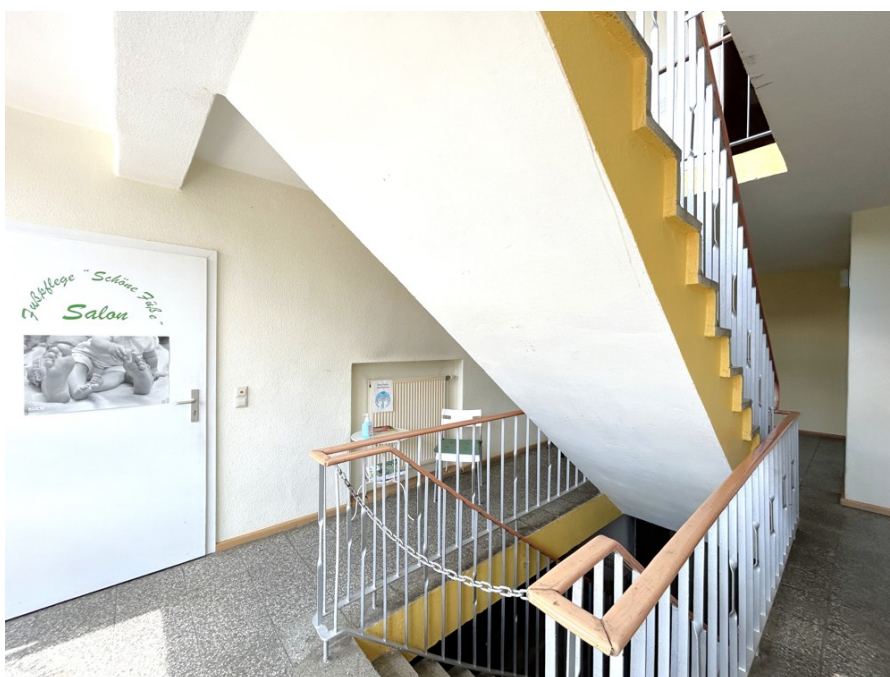
## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété





CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## Une première impression

L'immeuble abritait autrefois les bureaux administratifs d'une laiterie/fromagerie. À partir de 2003, il a accueilli un important commissariat de police. Depuis 2018, il est un bâtiment à vocation médicale et commerciale. Il est divisé en deux parties. La partie avant comprend un cabinet de podologie, des sanitaires hommes et femmes, ainsi que divers espaces de stockage. La façade vitrée inonde de lumière le hall d'entrée. Un escalier indépendant relie le rez-de-chaussée au sous-sol et à l'étage. Ce dernier abrite une magnifique salle d'environ 107 mètres carrés. Cette salle, ainsi qu'une salle de conférence, peuvent être louées à des clubs ou pour des événements privés. Un chemin pavé longeant le bâtiment mène à l'entrée indépendante du cabinet médical. Ce dernier a fait l'objet d'une rénovation de grande qualité en 2018, portant sa surface à environ 230 mètres carrés. Au-dessus du cabinet médical se trouve un local commercial, qui peut être aménagé et exploité selon les besoins. Lors de la rénovation, les réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement ont été installés en vue de l'aménagement de l'étage.

L'immeuble dispose d'un vaste sous-sol. La partie avant du sous-sol comprend une salle de loisirs, un ancien abri de police et divers espaces de rangement. Les pièces du sous-sol principal, à l'arrière du bâtiment, sont accessibles par un escalier indépendant. Un monte-charge dessert les trois étages de la maison. Derrière la maison se trouve un grand parking avec sept garages loués. Sous une butte envahie par la végétation, à l'arrière de la propriété, se cache une immense citerne d'eau douce, autrefois utilisée comme laiterie, composée de deux compartiments et d'une capacité de plus de 200 000 litres. Le bâtiment dispose d'une surface utile d'environ 920 m<sup>2</sup>, dont environ 558 m<sup>2</sup> sont louables. Le loyer actuel s'élève à environ 1 640,27 € par mois et à environ 19 683,28 € par an. En indexant le loyer sur le marché local et en aménageant les pièces à l'étage, le loyer pourrait être porté à plus de 3 626,29 € par mois et à plus de 43 515,48 € par an. Des revenus supplémentaires peuvent être générés par l'entrepôt adjacent, qui peut également être inclus dans la vente. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes, la brochure du bien vous sera automatiquement envoyée. Veuillez nous contacter pour obtenir de plus amples informations et organiser une visite.



**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## Tout sur l'emplacement

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



**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23165058 - 39629 Bismark (Altmark)**

## Contact

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

**Tel.:** +49 3381 - 79 68 454

**E-Mail:** brandenburg@von-poll.com

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

---

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