

Wernigerode

# Neubau - Vermietete Einzelhandelsflächen in Wernigerode

????????? ??????????: 26363002



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

???? ??????: 1.250.000 EUR

??????? ?????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ??? ??????

???????? ??????????	26363002	????? ???????	1.250.000 EUR
????? ??????????????	2025	?????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	66 x ?????????????? ?????? ??????????????		
		???????????? ???????	ca. 1.283 m <sup>2</sup>
		????? ????????????????	2025
		????????? ???????????????	???????
		????????????????????????? ???????	ca. 1.092 m <sup>2</sup>
		?????????????? ???????	ca. 803 m <sup>2</sup>
		???????????????????? ???????	ca. 803 m <sup>2</sup>

??????? ?????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

????????????? ???????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	02.10.2035	??????????????	
??????????????????		????? ??????????????	2025
???????? ???		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



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



??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????





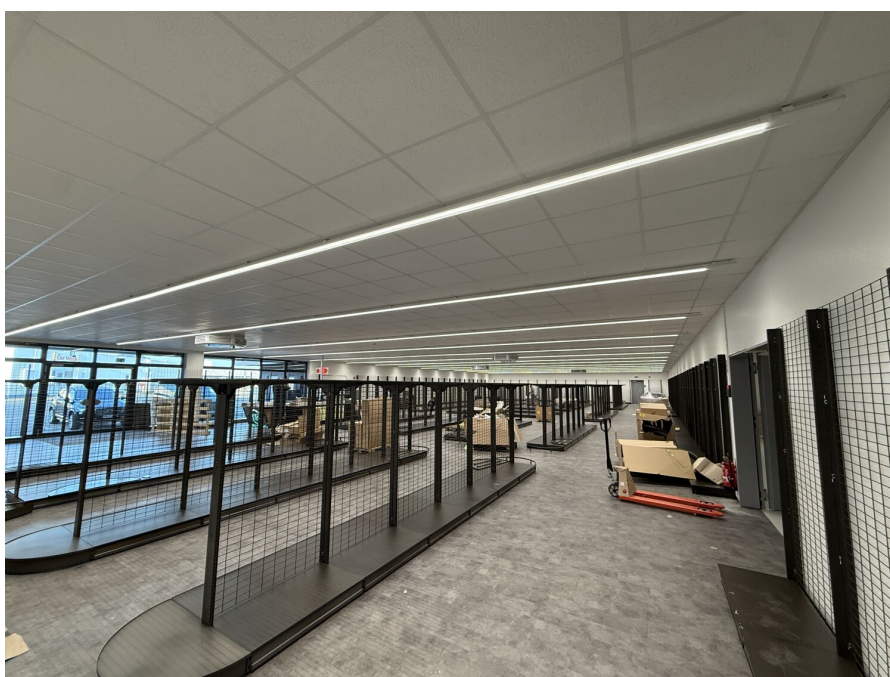
??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????





??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????





??????? ???????? : 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????





??????? ???????? : 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????: 26363002 - 38855 Wernigerode

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie  
persönlich über weitere Details  
zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichti-  
gungstermin 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

??????? ?????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

## ??? ?????? ???????????

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen neu errichteten Verbrauchermarkt (Baujahr 2025), der speziell für eine nachhaltige und langfristige Nutzung konzipiert wurde. Das Objekt ist in zwei Mieteinheiten aufgeteilt und bietet damit eine solide und risikoarme Investmentstruktur.

Die Einzelhandelsfläche umfasst ca. 961 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen Imbissbetrieb mit ca. 129 m<sup>2</sup>. Beide Mietparteien haben neue Mietverträge mit einer Laufzeit von jeweils 10 Jahren abgeschlossen, wodurch eine langfristig gesicherte Mieteinnahme gewährleistet ist.

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 84.000 € pro Jahr, was die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger sehr attraktiv macht. Die nachhaltige Vermietungssituation in Kombination mit dem Neubaucharakter bietet eine hohe Planungssicherheit.

Zum Objekt gehören 66 Stellplätze, die den Standort zusätzlich aufwerten und eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Besucher sicherstellen.

Da es sich um einen Neubau handelt, bestehen Gewährleistungsansprüche (2025) für die kommenden zwei Jahre, wodurch das Risiko ungeplanter Instandhaltungskosten deutlich reduziert wird.

Die Immobilie wird derzeit über zwei separate moderne Heizungsanlage mit Brennwerttechnik beheizt. In den kommenden Jahren ist der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen, was die Energieeffizienz und Zukunftssicherheit des Objekts weiter erhöht.

Die Massivbauweise mit 36 cm starkem Mauerwerk sowie eine Dachdämmung von ca. 20 cm sprechen für einen guten Primärenergiebedarf und einen dauerhaft niedrigen Energieverbrauch.

Das Grundstück verfügt über eine großzügige Fläche von ca. 4.569 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Raum für die Bebauung, Stellplätze sowie eine funktionale Erschließung.

Fazit:

Diese Immobilie stellt ein attraktives, langfristig vermietetes Anlageobjekt mit stabilen Erträgen, moderner Bauqualität und hoher energetischer Zukunftsfähigkeit dar – ideal für

Investoren, die Wert auf Sicherheit, Neubauqualität und nachhaltige Einnahmen legen.

??????? ?????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

??? ??? ??? ???????????

Wernigerode, eingebettet im malerischen Harzgebiet von Sachsen-Anhalt, überzeugt als mittelgroße Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einem überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur, die insbesondere durch ein ausgewogenes Gesundheits- und Bildungsangebot sowie eine angemessene Verkehrsanbindung besticht. Diese Rahmenbedingungen schaffen ein attraktives Umfeld für Immobilieninvestitionen, die auf langfristige Stabilität und nachhaltige Wertbeständigkeit ausgerichtet sind. Die moderate Nachfrage am Immobilienmarkt wird getragen von einer verlässlichen Bewohnerstruktur, bestehend aus langjährigen Einwohnern, Senioren und kleineren Haushalten, was das Investitionsrisiko minimiert und eine beständige Ertragsbasis sichert.

Das Angebot an Annehmlichkeiten in Wernigerode ist vielfältig und gut erreichbar, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene NP-Supermarkt sind bereits in nur einer Gehminute erreichbar, während weitere Discounter wie Netto Marken-Discount in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die gastronomische Vielfalt reicht von traditionellen Restaurants bis hin zu stilvollen Bars und Cafés, die alle innerhalb von maximal 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit eine angenehme Lebensqualität gewährleisten. Für die Gesundheitsversorgung stehen renommierte Arztpraxen, Zahnärzte sowie mehrere Apotheken und das Harz-Klinikum in einem Umkreis von unter zehn Gehminuten zur Verfügung, was eine verlässliche medizinische Betreuung garantiert. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen in drei Gehminuten sowie die Bahnhöfe Wernigerode Hochschule Harz und Wernigerode Westerntor, jeweils in acht bis zehn Gehminuten erreichbar, gewährleisten eine optimale Mobilität und verbinden die Stadt mit regionalen und überregionalen Zielen.

Für den Investor bietet Wernigerode somit ein ausgewogenes Investitionsumfeld mit stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einer attraktiven Lebensqualität, die langfristig Wertbeständigkeit und nachhaltige Ertragschancen verspricht. Die Kombination aus verlässlicher Bewohnerstruktur, moderaten Preisen und kontinuierlichen kommunalen Investitionen macht diesen Standort zu einer sicheren und zukunftsorientierten Wahl für Kapitalanlagen im Immobilienbereich.



??????? ?????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 109.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 48.50 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 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.

??????? ?????????: 26363002 - 38855 Wernigerode

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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