Salzgitter / Gebhardshagen

????? ???????? ?/??? ???????? ?? ???????? ?????? ????????? ??? ????????? ????? ?? ?????? ????????? ????

Αριθμός ακινήτου: 24113032

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 89.000 EUR • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

?? ??? ?????

??????? ????????	24113032
???????	4
???? ??????????	1986

???? ??????	89.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 111 m²
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 111 m²
????????????? ?????	ca. 111 m²

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.12.2030

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	120.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

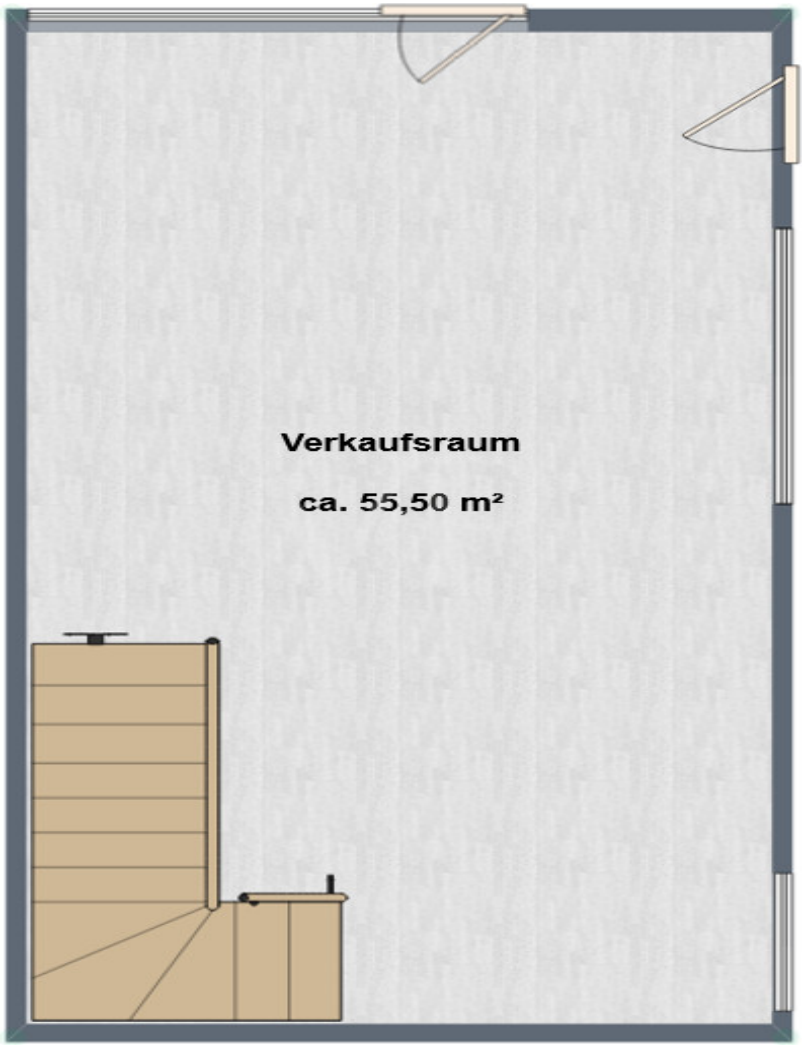
?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

Wir präsentieren Ihnen hier zum Kauf eine Gewerbeeinheit, Ladengeschäft (langjährige vormalige Nutzung als Apotheke), mit kleiner Schaufensterfront (stabile elektrische Rollläden vorhanden) im Erdgeschoss eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1986, im Herzen von Salzgitter-Gebhardshagen.

Im Erdgeschoss befindet sich der große, helle Verkaufsraum von über 55 m², mit zwei Zugängen, der in vielerlei Art und Weise gewerblich nutzbar ist, so auch vortrefflich als Büro. Als Fußboden sind im vorderen Bereich Fliesen und im hinteren Bereich ein Laminat in mittelgrauer Holzoptik verlegt.
Über eine Treppe gelangt man in die Räume im Obergeschoß. Hier befinden sich auf weiteren rund 51,5 m² ein auch als Vorratsraum nutzbarer fast quadratischer Vorflur von dem ein Büroraum, ein ehem. Labor (Feuchtraumausstattung), ein Vorratsraum mit Kühlaggregat (Funktion aufgrund längerer Ausserbetriebnahme nicht garantiert) und ein WC mit Dusche abgehen.
Vom ehem. Laborraum im Obergeschoss aus ist das Treppenhaus zugänglich, hier befindet sich auch ein Aufzug für Personen und kleinere Lasten. Der Vorratsraum ist treppenhausseitig durch eine abschließbare ca. 1 m² große Klappe beschickbar.

Die Gewerbeeinheit ist z.Zt. noch vermietet, der Mietvertrag ist jedoch gekündigt und läuft zum 30.09.2025 aus. Eine vorherige Übernahme der Räumlichkeiten ist in Absprache mit dem Mieter möglich.

Ein weiterer kleiner abgeschlossener Abstellraum von ca. 4 m² im Dachgeschoss (aktuell separat vermietet) gehört ebenso mit zum Teileigentum.

Die vorliegende Gewerbeeinheit ist Teil eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses (Ladengeschäfte, Büros, Praxen, Wohnungen) und Teileigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft mit 15 Parteien. Das Gebäude steht auf einem Eigentumsgrundstück von insgesamt 2.887 m².

Hierdurch und durch weitere Geschäfte in nächster Nähe, wie u.a. Supermarkt, Postfiliale und Bank ergibt sich auch eine interessante Situation in Bezug auf Kundenströme.

Auf dem Grundstück stehen auf dem Innenhof hierfür zahlreiche Parkplätze zur Nutzung durch die Anwohner, Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen zentral, durch eine 2022 neu

installierte moderne Gas-Kombi-Brennwerttherme.

Ein gültiger Energieausweis (Bedarfsausweis, Endenergiebedarf „D“) aus dem Jahr 2020 ist vorhanden. Dieser bildet jedoch wohl nicht den durch den Verbau der neuen Heizanlage in 2022 sehr wahrscheinlich deutlich verringerten Energiebedarf ab.

Das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage, jedoch ohne Betriebskosten, beträgt aktuell 70,00 EUR monatlich.
Die Betriebskosten sind, in der Natur der Sache liegend, stark nutzungsabhängig und betrugen beispielhaft im Jahr 2023 im Schnitt rund 208,00 EUR pro Monat.

Das Gebäude steht unter guter Verwaltung, über die Jahre wurden immer wieder Instandhaltungen und Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen. Ein Sanierungsstau besteht nicht.

Die Gewerbeeinheit eignet sich hervorragend für ein Ladengeschäft mit Verkaufspräsentation, aber auch für z.B. ein Studio / Praxis (Fußpflege, Massage, Tattoo, Piercing etc.), als auch für ein Büro mit Präsentation und Kundenverkehr wie ein Reisebüro oder Versicherung.
Der vollkommen offene Raum im Erdgeschoß ist frei planbar und ließe sich mit Leichtbauwänden vielerart gestalten.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

- **Rund 55 m² Verkaufsfläche im EG**
- **Gesamthaft rund 111 m²**
- **Schaufensterfront**
- **Elektrische Rolläden**
- **Haupt- und Nebeneingang im EG**
- **Nebeneingang über Treppenhaus im 1. OG**
- **Drei weitere Räume plus WC mit Dusche im 1. OG**
- **Darunter von aussen beschickbarer Vorratsraum**
- **Abstellraum im DG (ca. 4 m²)**
- **Fahrstuhl**
- **Gepflegte Wohn- und Geschäftsanlage in Mischnutzung**
- **Stellplätze zur kostenfreien Nutzung durch Mitarbeiter und Kunden**

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

Die hier angebotene Gewerbeimmobilie liegt im Herzen von Salzgitter-Gehardshagen. Gebhardshagen ist einer der insgesamt 31 Stadtteile der kreisfreien Stadt Salzgitter in Niedersachsen, gelegen in der Ortschaft West. Es ist der viertgrößte Stadtteil Salzgitters und liegt in der Stadtmitte.

Das in rund 800 Jahren, rund um die Burg Gebhardshagen, gewachsene Dorf Gebhardshagen liegt zwischen Salzgitter-Salder (im Norden) und Salzgitter-Engerode und Salzgitter-Calbecht (im Süden) an der Nord-Süd-Straße, einer Schnellstraße, die Salzgitters größte Stadtteile Lebenstedt und Bad miteinander verbindet. Westlich von Gebhardshagen liegt die Gemeinde Haverlah (Exklave Samtgemeinde Baddeckenstedt des Landkreises Wolfenbüttel).

Gebhardshagen besitzt heute eine vitale kleinstädtische Infrastruktur mit einigen kleinen Supermärkten und Fachgeschäften, Kindergärten, drei Kirchen, mit einer Postagentur, Banken, Autowerkstätten, Restaurants, Eisdielen, Kneipen und Kiosken, mit einer Polizeistation und einem Feuerwehrhaus, einem Studentenwohnheim, mit Ärzten und Apotheken, mit Vereinen, Sportplätzen und einem 2005 sanierten beheizten, vom SV-Glück-Auf betriebenen Waldschwimmbad. In Gebhardshagen gibt es zwei Schulen, die Realschule Gebhardshagen wurde erst im Jahr 2004 von einer Haupt- und Grundschule in eine Realschule umgewandelt. Das mittelalterliche Markttreiben Spectaculum Gebhardi Hagensis, das seit 2014 jeweils an einem Wochenende im Juni in der Burg stattfindet, soll die Entstehungszeit des Ortes und der Burg wieder aufleben lassen.

Die Kreisfreie Stadt Salzgitter, mit Ihren rund 115.000 Einwohnern, wurde 1942 gegründet und beherbergt auf einer Fläche von rund 224 km² sieben sogenannte Ortschaften.

Die junge Großstadt Salzgitter liegt im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Die Stadt befindet sich etwa 22 km südwestlich von Braunschweig, rund 65 km südöstlich der Landeshauptstadt Hannover und rund 18 km westlich von Wolfenbüttel. Weitere Städte in der weiteren Umgebung sind Goslar (süd-südöstlich, ca. 35 km), Hildesheim (westlich, ca. 30 km), Peine (nördlich, ca. 22 km), und Wolfsburg (nordöstlich, ca. 50 km).
Deutschlands nördlichstes Mittelgebirge, der Harz, mit dem bekannten Brocken als höchste Erhebung (1.141 m), lädt, ebenso wie der nahegelegene Salzgitter-Höhenzug, zu ausgedehnten Wandertouren und zu Wintersportaktivitäten ein.
Über die Bundesautobahn 39 (nächster Anschluss in ca. 5 km Entfernung) ist Salzgitter mit der A2 („Ost-West“) bei Braunschweig und der A7 („Nord-Süd“) bei Wartjenstedt an der

südwestlichen Stadtgrenze Salzgitters verbunden.
Mit dem ÖPNV sind Wolfenbüttel, Braunschweig, Hildesheim und auch der nördliche Harz ebenfalls schnell erreichbar.

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.12.2030.
Endenergiebedarf beträgt 120.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie:
7,14 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages.

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.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.

Αριθμός ακινήτου: 24113032 - 38229 Salzgitter / Gebhardshagen

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

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

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine
Tel.: +49 5171 – 58 63 121
E-Mail: peine@von-poll.com

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

www.von-poll.com