

Salzwedel

Attraktives Renditeobjekt in zentraler Innenstadtlage von Salzwedel mit Entwicklungspotenzial

Codice oggetto: 25239240_1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m²

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239240_1	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Anno di costruzione	1991	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 680 m²
		Superficie affittabile	ca. 680 m²

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	02.12.2030	Consumo finale di energia	79.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



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.

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



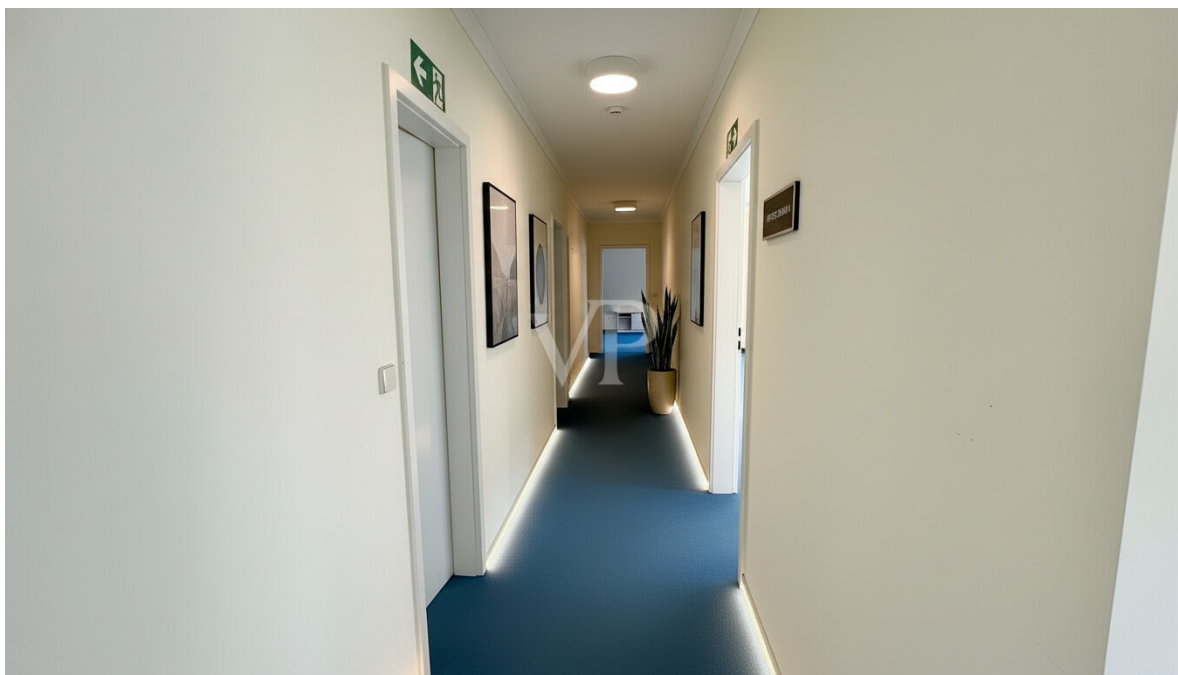
Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



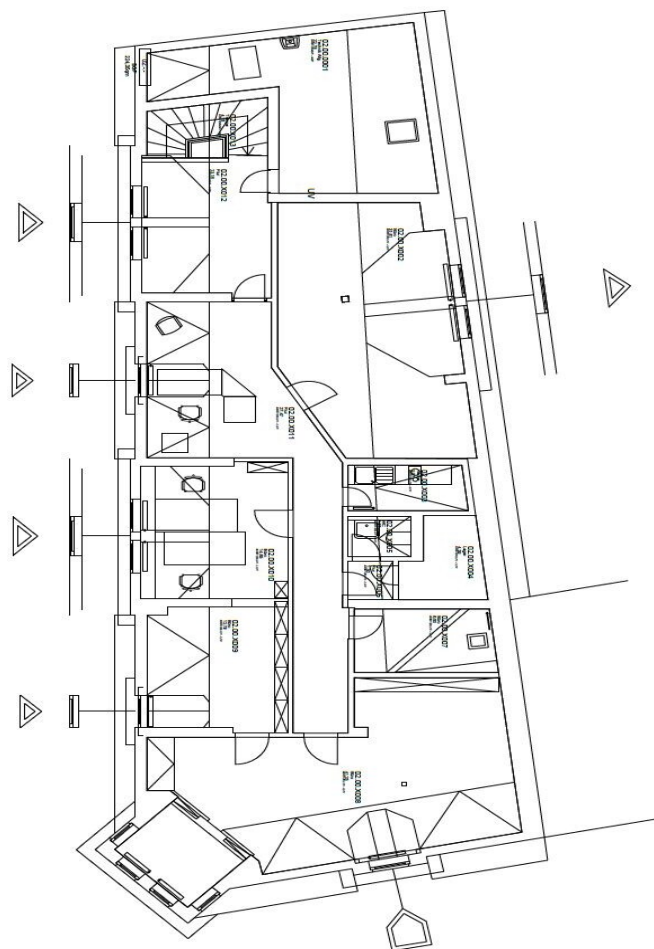
Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

La proprietà



Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Una prima impressione

Verkauft wird hier ein sehr interessantes Gewerbeobjekt mit sehr guter Rendite. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 278 m² großen Grundstück und bietet eine Nettomietfläche von insgesamt 680 m². 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 m² 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 €/m² 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.

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239240_1 - 29410 Salzwedel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com