

# \*\*\*Wohn- und Geschäftshaus -Ausbaureserve - provisionsfrei\*\*\*

Objekt: 668 • Friedensstraße 10 • 39326 Wolmirstedt 330.000,00  $\in$ 





# Daten im Überblick

| ImmoNr                     | 668                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Virtueller Rundgang        | https://my.matterport.com/show/?m=coVG7JD9Qcq |
| Objektart                  | Haus                                          |
| Objekttyp                  | Wohn- und Geschäftshaus                       |
| Nutzungsart                | Anlage                                        |
| Vermarktungsart            | Kauf                                          |
| Straße                     | Friedensstraße                                |
| Hausnummer                 | 10                                            |
| PLZ                        | 39326                                         |
| Ort                        | Wolmirstedt                                   |
| Wohnfläche                 | ca. 320 m <sup>2</sup>                        |
| Nutzfläche                 | ca. 630 m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl Zimmer              | 17                                            |
| Grundstücksgröße           | ca. 420 m <sup>2</sup>                        |
| Vermietbare Fläche         | ca. 579 m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl Wohneinheiten       | 2                                             |
| Befeuerung                 | Gas                                           |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                |
| Etagenzahl                 | 3                                             |
| Stellplätze                | 3 Freiplätze                                  |
| Balkon                     | Ja                                            |
| Baujahr                    | 1994                                          |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                             |
| Endenergieverbrauch        | 57 kWh/(m <sup>2</sup> a)                     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2035                                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994                                          |
| wesentlicher Energieträger | Gas                                           |
| Kaufpreis                  | 330.000,00 €                                  |
| Mieteinnahmen pro Monat    | 2.044,00 €                                    |
| mtl. Mieteinnahmen (Ist)   | 2.044,00 €                                    |



### Beschreibung

Das Gebäudeensemble besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Seitenhaus mit Büro und Atelier sowie aus einem denkmalgeschützten, sanierungsbedürftigem Hinterhaus.

1994 wurde das Wohn- und Geschäftshaus hinter denkmalgeschützter Fassade sowie das Seitenhaus neu errichtet.

Hierbei entstand eine geräumige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und zwei großzügige, langjährig vermietete Wohnungen (eine Drei-Raum-Wohnung, eine Vier-Raum-Wohnung) und eine in den beiden darüberliegenden Etagen. Im Seitenhaus wurde ein Büro im Erdgeschoss und Atelier im Obergeschoss eingerichtet.

Das denkmalgeschützte Hinterhaus ist bisher unberührt und bietet großes Entwicklungspotenzial - eine Projektstudie zur Entwicklung des Gebäudes liegt bereits vor.

Über den gepflasterten Innenhof haben Sie Zugang zu allen drei Gebäudeteilen. Die Mieter können hier bequem ihre Autos parken.

Aufstellung zu Flächen und Erträgen:

Büro im Erdgeschoss und Atelier im Obergeschoss: ca. 154m<sup>2</sup> Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ca. 105m<sup>2</sup>:

4-Zimmer-Wohnung 1. im Obergeschoss: ca. 111m<sup>2</sup>

3-Zimmer-Wohnung 2 im Dachgeschoss: ca. 93m<sup>2</sup>

Kaltmiete p.a. 24.518€

Im Hinterhaus können weitere Wohneinheiten entwickelt werden - Denkmal-AFA.

### Lage

Wolmirstedt liegt ca. 15 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg und ist über die B189 bestens an sie und die Autobahn 2 angebunden. Aktuell leben hier ca. 12.000 Menschen. Die Nähe zur Magdeburg, die historisch erhaltene Innenstadt und das grüne Umland machen Wolmirstedt als Wohn- und Lebensort attraktiv.

In der direkten Umgebung des angebotenen Ensembles befinden sich zahlreiche Läden, Dienstleister, Ärzte und Versorger des täglichen Bedarfs. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für diverse Freizeiteinrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr.



# Ausstattung Beschreibung

- 1994 Neubau des Wohn- und Geschäftshauses
- Gewerbeeinheit mit Atelier und Büro ca. 259m<sup>2</sup>
- zwei attraktive, langjährig vermietete 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon
- die Wohnungen haben Bäder mit Dusche und Wanne sowie Gäste-WC
- gepflasterter Hof
- sanierungsbedürftiges Hinterhaus im Sanierungsgebiet
- 2024 Einbau einer Gasbrennwerttherme (Viessmann)

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

Für den Käufer provisionsfrei

#### WICHTIG:

Bei Interesse führen wir mit Ihnen zunächst eine virtuelle Besichtigung durch - sprechen Sie uns dazu gern an.



# Impressionen



Ansicht\_von\_Einkaufsstraße



Rückseite





Balkone



historische\_Seitenstraße





Hauseingang



Schaufenster



Dachboden\_Sanierungsobjekt



Hausansicht



sanierungsbedürftiger Gebäudeteil



Hauseingang





Hofblick



### **Grundriss**



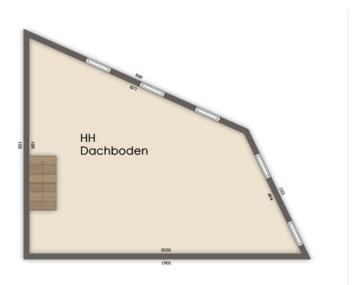
Grundriss\_Erdgeschoss





Grundriss\_Obergeschoss







Grundriss\_Dachgeschoss



### Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely die immobilie. Breiter Weg 227 39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.