

Wohn- und Geschäftshaus - Ausbaureserve - provisionsfrei

Objekt: 668 • Friedensstraße 10 • 39326 Wolmirstedt
330.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	668
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=coVG7JD9Qcq
Objektart	Haus
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Friedensstraße
Hausnummer	10
PLZ	39326
Ort	Wolmirstedt
Wohnfläche	ca. 320 m ²
Nutzfläche	ca. 630 m ²
Anzahl Zimmer	17
Grundstücksgröße	ca. 420 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 579 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Baujahr	1994
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	57 kWh/(m ² 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 Gewerbeinheit 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. 154m²

Gewerbeinheit im Erdgeschoss ca. 105m²:

4-Zimmer-Wohnung 1. im Obergeschoss: ca. 111m²

3-Zimmer-Wohnung 2 im Dachgeschoss: ca. 93m²

Kaltniete 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. 259m²
- 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

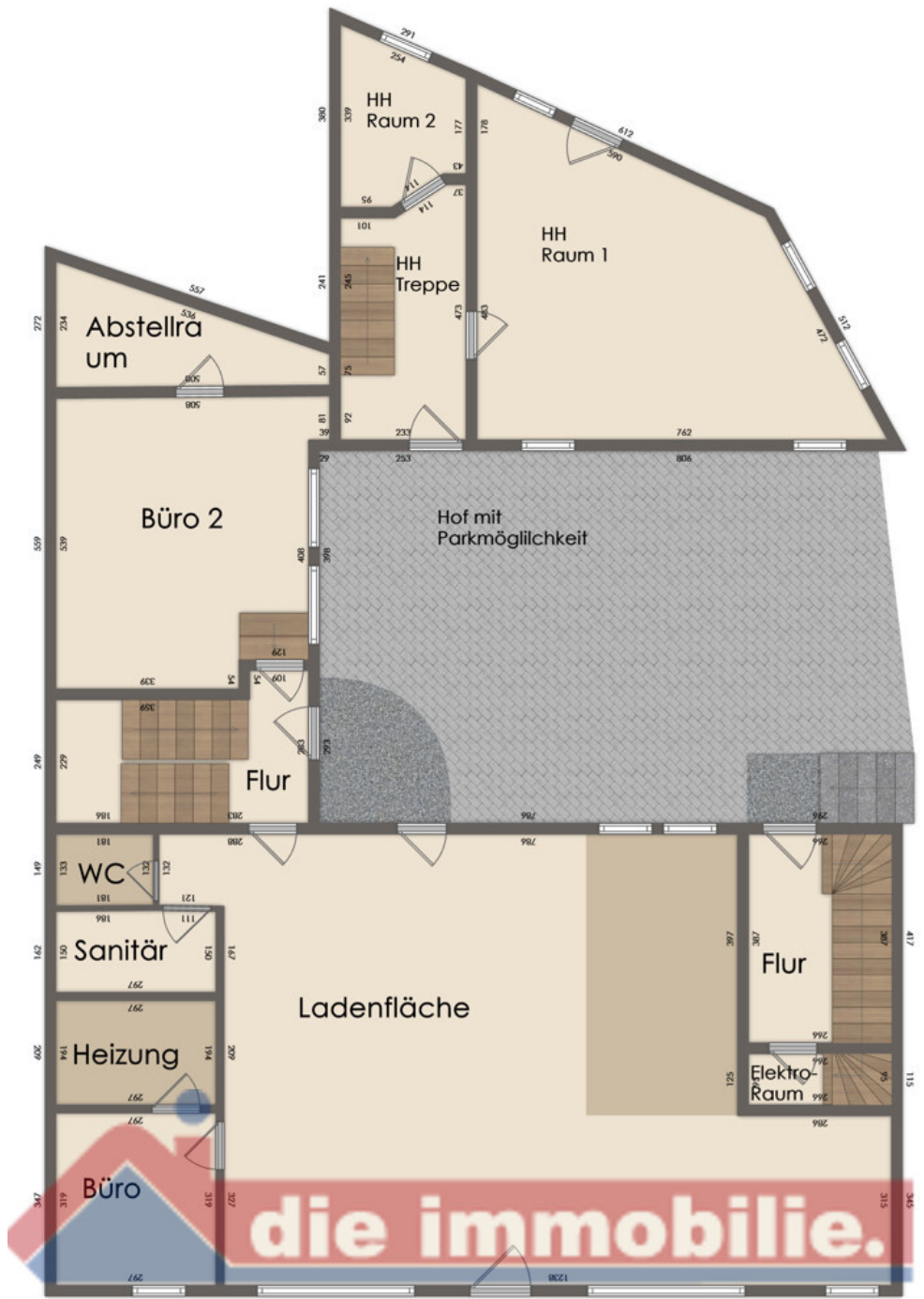


Hauseingang



Hofblick

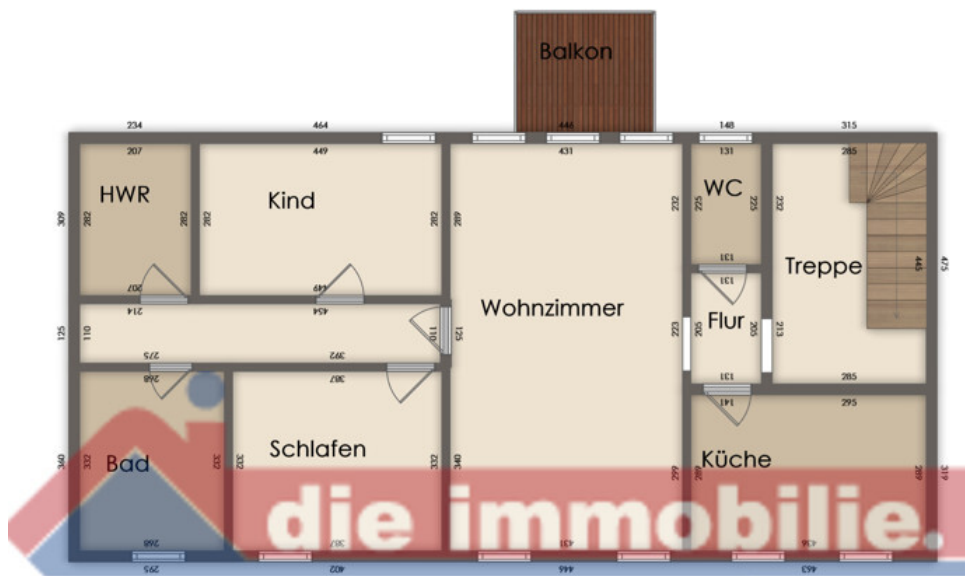
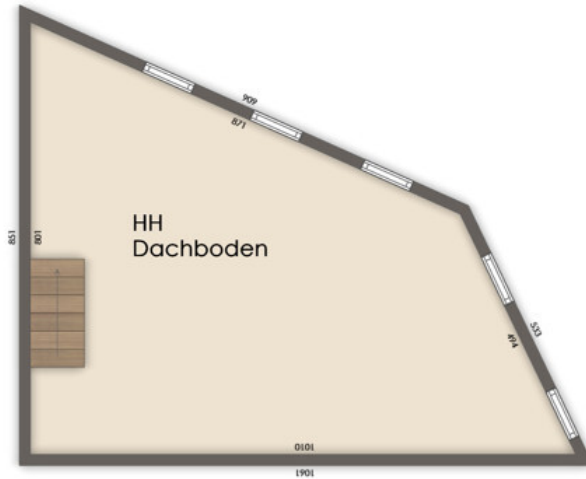
Grundriss



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.