

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Vermietete Gewerbeeinheit - Ihre neue Kapitalanlage

Objekt-Nr 250316_10
Straße des Friedens 50 a-c | 06772 Gräfenhainichen

Kaufpreis: 57.000,00 €

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Straße 47
Tel. +49 3493 3159100
Email info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Daten im Überblick

ImmoNr	250316_10
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Verkaufsfläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Nutzfläche	ca. 85 m^2
Gesamtfläche	ca. 85 m^2
Anzahl Zimmer	4
Lagerfläche	ca. 1 m^2
Verkaufsfläche	ca. 71 m^2
Anzahl Wohneinheiten	1
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Barrierefreies Duschbad
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug

Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	184 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	31.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	57.000,00 €
Außen-Provision	2.500,00 € inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt pauschal 2.500 € inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer und ist beim Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.



Gebäude hinten

Lage

Die Einheit ist Teil eines lebendigen Objekts, das eine gesunde Mischung aus Gewerbe und Wohnen bietet. Die Synergieeffekte durch die Nachbarschaft sind ein klarer Pluspunkt für jeden Betreiber:

Feste Frequenz: Im Objekt befinden sich bereits eine Gaststätte, ein Zahnarzt sowie ein Versicherungsbüro.

Wohnumfeld: Die integrierten Wohnungen sorgen für eine direkte Anbindung an die lokale Nachbarschaft.

Infrastruktur: Gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten im Umfeld der Straße des Friedens.

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen eine attraktive Gelegenheit, eine etablierte Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Zschornewitz zu erwerben. Ob als Kapitalanlage oder für die Verwirklichung Ihres eigenen Geschäftskonzepts – diese Immobilie überzeugt durch eine solide Struktur und ein belebtes Umfeld.

Das im Jahr 1994 erbaute Wohn- u. Geschäftshaus ist örtlich bekannt als der ”Platanenhof” und ist mit 47 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten ausgestattet. In den Eingängen 50a und 50b gibt es einen Fahrstuhl. Ab der dritten Etage haben die Wohnungen Balkone oder gar Terrassen. Zu den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten gibt es ausreichend kostenlose PKW-Stellplätze. Ein Hausmeister- sowie ein Reinigungsdienst ist für dieses Objekt zuständig. Des Weiteren finden Sie im Haus einen Zahnarzt, eine Versicherung, einen Jugendclub sowie eine Gaststätte.

An dem Objekt werden immer wieder Erneuerungen vorgenommen. So wurden in den letzten Jahren Arbeiten im Bereich der Elektroinstallation und die Umstellung auf dezentrale Warmwasserversorgung vorgenommen. Weiterhin wurden die Aufzüge erneuert, die Durchgänge gestrichen sowie eine Regenwasserableitung installiert. Geplant ist eine neue Heizungsanlage (Öl), welche bereits von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wurde und aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden soll.

Nutzen Sie die Chance, eine etablierte, vermietete Gewerbefläche im Herzen von Zschornewitz zu einem attraktiven Preis zu erwerben.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort vom Potenzial dieser Immobilie!

Ausstattung

Die Einheit ist funktional durchdacht und bietet durch den ebenerdigen Zugang optimale Bedingungen für Kundenverkehr und Barrierefreiheit.

- > Großzügiger Hauptverkaufsraum: Hell & geräumig
- > Zweiter Verkaufsraum: Ideal für eine Sortimentserweiterung, als Beratungszimmer oder Ausstellungsfläche.
- > Lagerfläche: Kompakter Stauraum für Waren oder Archivierung.
- > Personalbereich: Separater Raum für Pausen und administrative Aufgaben inklusive WC.

Wirtschaftliche Eckdaten:

Dieses Investment zeichnet sich durch ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis und eine transparente Kostenstruktur aus:

Kaufpreis: 57.000 €
Hausgeld (monatlich): 187,00 €
Instandhaltungsrücklage (monatlich): 106,39 €
Mieteinnahme: 4.800 € Jahresnettokaltmiete
Fläche: ca. 85 m^2
MEA: 17,38/1000

Sonstige Angaben

Als Ansprechpartnerin für den Verkauf stehe ich Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle erforderlichen Unterlagen für einen Kauf erhalten Sie nach Besichtigung. +++ Lassen Sie sich diese einmalige Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin +++

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit der vollständigen Angabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer beantworten können. Vielen Dank

HAFTUNG:
Wir weisen Sie darauf hin, dass die von Anhalt-Immobilien weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Angaben, als auch für unbekannte Umstände, übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden (m/w), diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf/Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmakler ist Anhalt-Immobilien nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie interessieren sich auch für eine optimale Immobilienvermietung oder Immobilienverwaltung? Machen Sie heute noch einen Termin mit unseren Experten aus!

** Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

*** Teile des Exposés sind mit KI Unterstützung erstellt worden.



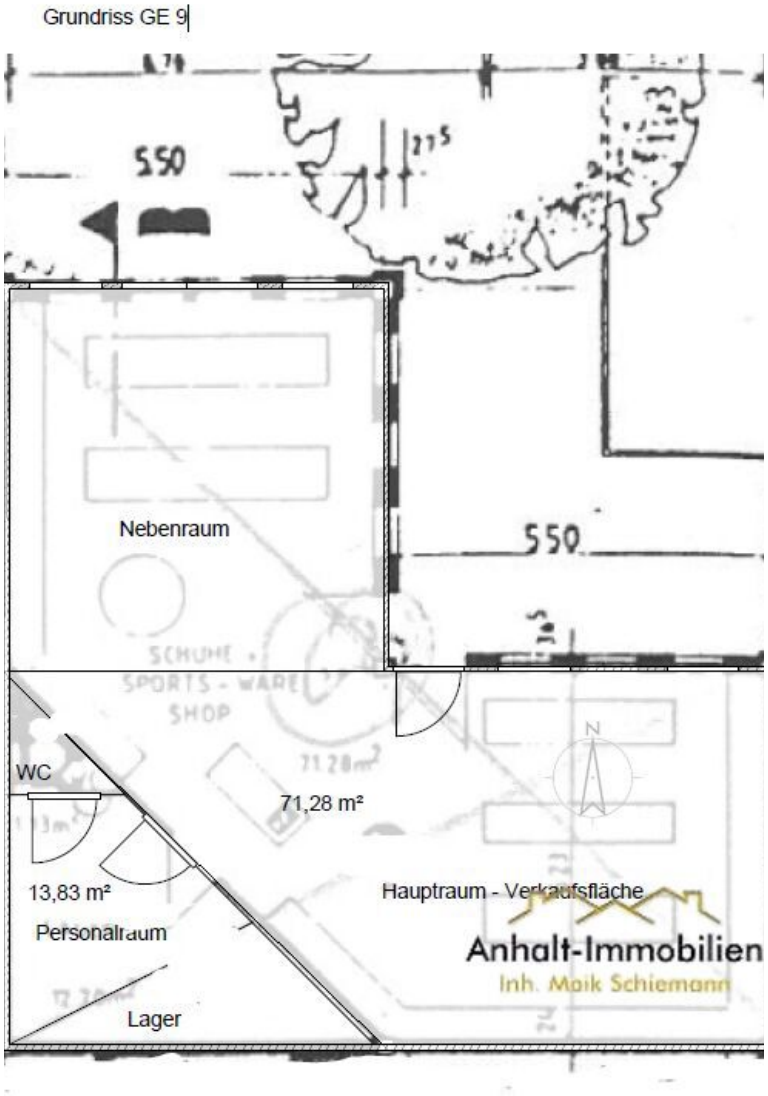
Gebäudeeingangsbereich B



Parkplatz (2)



Eingangsbereich



Grundriss GE 9



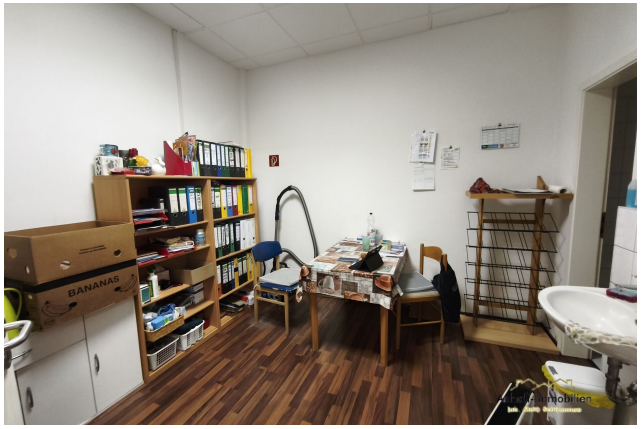
Hauptraum - Verkaufsfläche



Hauptraum



Nebenraum



Personalraum



Lager



Toilette



Gebäude Teil A



Gebäudeansicht



Parkplatz



Durchgang Abschnitt B

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Walther-Rathenau-Straße 47
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Telefon: +49 3493 3159100
Email: info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Ihre Ansprechpartnerin

Nicole Köhler
Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Telefon: 017629902050
Mobil: 017662359502
Email: z+openimmo_generic+anhalt-immobilien@inquiries.everreal.co



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.