

Osterwieck

# Top-Investment: Gewerbeimmobilie mit Grill-Restaurant und Einzelhandel

VP azonosító: 24363012\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 600.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.566 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Áttekintés

VP azonosító	24363012_1	Vételár	600.000 EUR
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Lakás buildings and income properties	
ÉPÍTÉS ÉVE	1995	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Teljes terület	ca. 958 m <sup>2</sup>
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	27.04.2025	Végs? energiafogyasztás	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az ingatlan



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az ingatlan



VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az ingatlan



VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az ingatlan





VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az ingatlan



VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03943 - 539 78 49

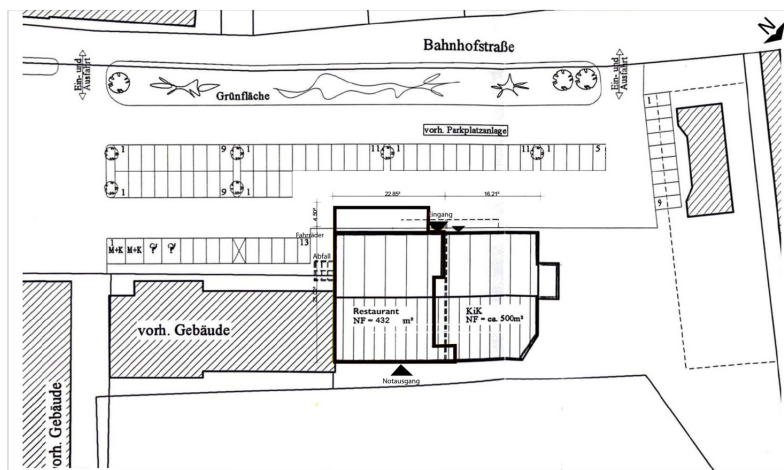
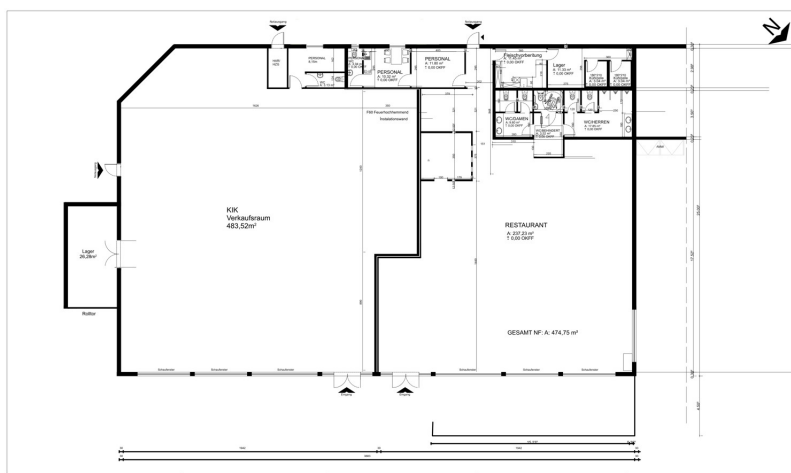
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com/wernigerode](http://www.von-poll.com/wernigerode)

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Az els? benyomás

Das 1995 errichtete Gewerbeobjekt in Osterwieck befindet sich in einem gepflegten Zustand und umfasst eine Gesamtfläche von 955,25 m<sup>2</sup> auf einem 1566 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Es besteht aus zwei separaten Gewerbeeinheiten, die jeweils langfristig vermietet sind. Bei der ersten Einheit handelt es sich um ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Fläche von 521,08 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag für diese Einheit läuft bis 2027. Bei der zweiten Einheit handelt es sich um ein Grillrestaurant mit einer Fläche von 434,17 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag für das Restaurant läuft bis 2032. Beide Gewerbeeinheiten befinden sich in einer guten Lage im Gewerbegebiet, was eine hohe Frequenz an potentiellen Kunden garantiert. Das Gebäude ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, die für eine effiziente Beheizung sorgt. Der Primärenergiebedarf liegt bei 61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), was einen energieeffizienten Betrieb gewährleistet. Die Immobilie ist ideal für Investoren, die eine langfristige und lukrative Einnahmequelle suchen. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen. Durch die großzügige Fläche und die Aufteilung in zwei separate Einheiten ist eine flexible Nutzung als Einzelhandelsgeschäft und Restaurant oder auch für andere gewerbliche Zwecke denkbar. Die Immobilie punktet nicht nur durch ihre Größe und die langfristigen Mietverträge, sondern auch durch ihre solide Ausstattungsqualität. Die Lage im Gewerbegebiet sorgt für eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit, was die Attraktivität für potenzielle Mieter zusätzlich erhöht. Insgesamt präsentiert sich diese Gewerbeimmobilie als lukrative Investitionsmöglichkeit mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen und einem guten Gesamtpaket aus Ausstattung und Lage. Interessenten haben hier die Möglichkeit, in ein solides und renditestarkes Immobilieninvestment zu investieren.

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Részletes felszereltség

- Eigentumsgrundstück von 1566 m<sup>2</sup>
- Zwei Gewerbeeinheiten
- Einzelhandel 521,08 m<sup>2</sup>
- Vertrag läuft bis 2027
- Grill-Restaurant 434,17 m<sup>2</sup>
- Vertrag läuft bis 2032
- gute Lage im Gewerbegebiet
- Gaszentralheizung
- Primärenergiebedarf liegt bei 61 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a)
- mtl. Mieteinnahme (IST) 6245,45 €
- jähr. Mieteinnahme (IST) 74.945.40 €

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Minden a helyszínr?!

Die Stadt Osterwieck im Landkreis Nordharz / Sachsen-Anhalt besteht aus 13 Ortschaften mit insgesamt ca. 11.500 Einwohnern und zahlreichen Fachwerkhäusern. Die Stadt liegt am Südhang des Großen Fallsteins und am Ufer der Ilse. Der Stadtkern mit seinen zahlreichen Fachwerkhäusern steht unter Denkmalschutz und ist denkmalgeschützt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, zahlreiche Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule, das Fallstein-Gymnasium sowie Restaurants, Cafés, Kneipen und ein Freibad befinden sich im Ort. Die Freizeitgestaltung im Ort wird durch ein reges Vereinsleben unterstützt. Die Infrastruktur ist durch tägliche Busverbindungen in die Nachbarorte und nach Wernigerode und Halberstadt sowie nach Vienenburg gesichert. Mit dem Auto erreicht man über die A 36 schnell Verbindungen in alle Richtungen.

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2025.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 55.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 33.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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.

VP azonosító: 24363012\_1 - 38835 Osterwieck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Gyanta

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)