



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Telefon +49 40 3003151915
Hamburg Telefax +49 40 30031519160
Herr Maximilian Franzen E-Mail franzen@impro.de
Pappelallee 28 Website www.impro.de
22089 Hamburg



Wohn-/ Geschäftshaus mit großem Grundstück
unweit von Wolfsburg

ID 0021/26

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 250.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR
pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. Mwst.

📍 39638 Gardelegen
An den Burgstücken 2

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	4.728,00 m²	Baujahr	1998	Wohnfläche	196,56 m²
Wohneinheiten	1	Gewerbefläche	189,72 m²	Gewerbeneinheiten	1
Lagerfläche	40,50 m²	Stellplätze	5	Energieausweis	nicht vorhanden
Sozial-/Nebenfläche	219,00 m²	Zimmeranzahl	8	Erschließung	voll erschlossen

Objektbeschreibung

Lage

- Gardelegen ist eine Mittelstadt im Bundesland Sachsen-Anhalt mit ca. 22.000 Einwohnern.
- Die Stadt liegt ca. 50 km östlich von Wolfsburg und ca. 60 km nördlich von Magdeburg.
- Das Objekt befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet.
- Die Umgebung weist hauptsächlich gewerbliche Nutzungen auf.

Objektbeschreibung

- Bei dem Objekt handelt es sich um ein im Jahr 1998 errichtetes Gebäude, bestehend aus einer Gewerbehalle mit angeschlossener Wohneinheit.
- Die Wohneinheit erstreckt sich über zwei Geschosse und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 197 m².
- Die angrenzende Gewerbehalle umfasst eine Nutzfläche von ca. 189 m².
- Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wurde durch den derzeitigen Eigentümer im Jahr 2022 ein zusätzlicher Schuppen mit Wintergartenanbau in Eigenleistung errichtet.
- Diese bauliche Erweiterung weist eine Fläche von ca. 219 m² auf und ist nicht beheizt.
- Das Gebäude wird über eine Holzheizungsanlage beheizt, die sich im Bereich der Gewerbehalle befindet.
- Die Wärmeabgabe erfolgt in der Wohneinheit über Heizkörper.
- Die Heizkörper in der Halle sind derzeit defekt.
- Die Warmwasserversorgung der Wohneinheit erfolgt über einen Durchlauferhitzer aus dem Jahr 2024.
- Die Fenster im Erdgeschoss der Wohneinheit stammen aus dem Baujahr 1998.
- Die Fenster im Obergeschoss wurden im Jahr 2023 erneuert und sind zweifach verglast.

- Im Jahr 2021 wurde der Hallenboden neu betoniert.
- Ebenfalls im Jahr 2021 wurde die befestigte Hoffläche im vorderen und hinteren Bereich der Halle mit einer Fläche von ca. 626 m² neu gepflastert.
- An der Rückseite der Halle wurde im Jahr 2024 ein Vordach mit einer überdachten Fläche von ca. 41 m² errichtet.
- Auf dem Dach dieses Vordachs sind vier Solarpaneele installiert.
- Gewerbehalle und Wohneinheit verfügen über getrennte Stromkreisläufe.
- Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich zudem ein Teich mit angrenzendem Gewächshaus, der ebenfalls im Jahr 2022 durch den Eigentümer angelegt wurde.

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: Flur, Abstellraum, Dusche, Küche, zwei WCs, vier Zimmer
- Obergeschoss: Flur, Küche, Bad, fünf Zimmer
- Gewerbehalle: Hallenfläche, WC, Heizungsraum, zwei elektronische Rolll Tore

Hinweise:

- Verkauf aus Insolvenz. Der Kaufpreis versteht sich gegen Gebot. Zustimmung der Insolvenzverwaltung und Grundpfandgläubigern erforderlich.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

