



impro Immobilienverwertung GmbH, NL
Berlin
Herr Steffen Busch
Kantstraße 150
10623 Berlin

Telefon +49 30 33007818150
Telefax +49 30 33007818160
Mobil +49 176 38648938
E-Mail busch@impro.de
Website www.impro.de



Ehemalige Gaststätte - umgebautes Wohnhaus
mit Nebengebäuden und Garagen

ID 0182/26

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 139.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision inkl. Mwst.

📍 39443 Staßfurt

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	1.515,00 m²	Baujahr	ca. 1900	Sanierung	ca. ab 2021 bis heute
Wohnfläche	320,00 m²	Energieausweis	nicht vorhanden	Zimmeranzahl	16
Erschließung	voll erschlossen				

Objektbeschreibung

- Standort: Staßfurt, Sachsen-Anhalt
- Objektart: Ehemalige Gaststätte, umgebaut zu einem Wohnhaus
- Bauweise: Überwiegend zweigeschossige Massivbauweise
- Nutzung: Wohnnutzung, teilweise Büro
- Besonderheit: Großzügiges Gebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und weiterem Ausbau-/Fertigstellungsbedarf
- Staßfurt liegt im Salzlandkreis im Bundesland Sachsen-Anhalt und befindet sich rund 45 km südlich von Magdeburg. Die Stadt hat etwa 23.000 Einwohner und ist regional geprägt durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzungen.
- Das Objekt befindet sich außerhalb des Stadtzentrums in einer Randlage an einer Verbindungsstraße. Das Umfeld ist eher ländlich geprägt. Entlang der Straße befinden sich teilweise gewerblich genutzte Grundstücke und Gebäude.
- Die Verkehrsanbindung ermöglicht die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie der regionalen Zentren. Das Stadtzentrum von Staßfurt bietet die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Objektbeschreibung

- Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte in Staßfurt, die in den vergangenen Jahren durch umfangreiche bauliche Veränderungen zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Das Gebäude verfügt über eine überwiegend zweigeschossige Massivbauweise und ist teilweise unterkellert.
- Die vorhandene Raumstruktur umfasst insgesamt ca. 18 Zimmer sowie mehrere Bäder, Toiletten und Flurbereiche. Die Immobilie bietet damit eine überdurchschnittlich große und vielseitig nutzbare Gebäudestruktur. Neben einer möglichen Eigennutzung kommen - abhängig von den baurechtlichen und tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten - auch unterschiedliche wohnwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungskonzepte in Betracht.
- Der rechte Gebäudebereich wird derzeit als Büro genutzt. Einige der vorhandenen Räume befinden sich noch in einem nicht modernisierten bzw. nicht vollständig fertiggestellten Zustand.

- Zum Grundstück gehören darüber hinaus zwei Nebengebäude, die derzeit als Garagen genutzt werden. Diese ergänzen das Hauptgebäude um zusätzliche Abstell- und Stellplatzmöglichkeiten.
- Grundstück und Außenbereich
- Das Grundstück ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Neben dem Hauptgebäude befinden sich zwei weitere Nebengebäude, die als Garagen genutzt werden.
- Im Außenbereich besteht noch Fertigstellungs- und Sanierungsbedarf. Insbesondere die Fassade des Hauptgebäudes ist noch vollständig fertigzustellen. Darüber hinaus sind Arbeiten an der Einfahrt und den Zuwegungen erforderlich.
- Die erforderlichen Restbauleistungen wurden bei der Markt- bzw. Werteinschätzung entsprechend berücksichtigt und werden wertmindernd in Ansatz gebracht.
- Gebäude und Ausstattung
- Das Hauptgebäude wurde ursprünglich als Gaststätte errichtet und anschließend umfangreich zu einem Wohnhaus umgebaut. Im Zuge dieser Umnutzung wurden zahlreiche bauliche Veränderungen vorgenommen.
- Wesentliche Merkmale:
 - überwiegend zweigeschossige Massivbauweise
 - teilweise unterkellert
 - insgesamt ca. 18 Zimmer
 - mehrere Bäder und Toiletten
 - großzügige Flur- und Erschließungsbereiche
 - teilweise noch nicht modernisierte Räume
 - rechter Gebäudebereich als Büro genutzt
 - zwei Nebengebäude mit Garagennutzung
 - Kunststofffenster
 - Kunststoff-Haustür
 - Elektroheizung
 - überwiegend Linoleum- und Vinylfußböden
 - Dach in den vergangenen zwei Jahren teilweise erneuert
 - umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit
- Modernisierungs- und Ausbauzustand
- Das Gebäude wurde bereits in wesentlichen Bereichen umgebaut. Gleichzeitig besteht noch ein deutlicher Fertigstellungs- und Modernisierungsbedarf.
- Nach den vorliegenden Angaben sind insbesondere folgende Arbeiten noch erforderlich:
 - vollständige Fertigstellung der Fassade
 - Fertigstellung von zwei Räumen im Obergeschoss
 - Fertigstellung der Treppe zum Obergeschoss
 - Arbeiten an Einfahrt und Zuwegung
 - weitere individuelle Modernisierungsarbeiten in einzelnen Räumen
- Ein Teil der vorhandenen Räume entspricht hinsichtlich Ausstattung und Modernisierungsgrad nicht dem heutigen Wohnstandard.
- Der teilweise erneuerte Dachbereich stellt eine bereits durchgeführte Instandhaltungsmaßnahme dar. Die vorhandenen Kunststofffenster und die Kunststoff-Haustür entsprechen einem jüngeren Ausstattungsstandard.
- Besonderheiten des Objektes
- Das Objekt bietet insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlichen Größe und der vorhandenen Vielzahl an Räumen ein erhebliches Nutzungspotenzial. Die Kombination aus Hauptgebäude, Bürobereich, Nebengebäuden und Garagen eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.
- Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich die Immobilie nicht in einer innerstädtischen Toplage befindet und ein entsprechender Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf besteht.

- Die Immobilie richtet sich daher insbesondere an Käufer, die bereit sind, weitere Investitionen in die Fertigstellung und Modernisierung vorzunehmen und die vorhandene Gebäudestruktur für ein individuelles Nutzungskonzept zu nutzen.

Zusammenfassung:

- Bei dem Objekt handelt es sich um eine großzügige und individuell ausgebaute ehemalige Gaststätte, die durch umfangreiche Umbauarbeiten einer Wohnnutzung zugeführt wurde. Das Gebäude verfügt über eine ungewöhnlich große Anzahl an Räumen sowie zusätzliche Bäder, Toiletten und Nebenflächen.
- Die vorhandenen zwei Nebengebäude mit Garagennutzung sowie der teilweise als Büro genutzte Gebäudeteil erweitern das Nutzungsspektrum.
- Positiv hervorzuheben sind insbesondere die großzügige Gebäudestruktur, die bereits vorgenommenen Umbauarbeiten, die Kunststofffenster und -haustür sowie die teilweise Erneuerung des Daches.
- Hinweise:
- Das Objekt bieten wir aus einem Insolvenzverfahren an. Kauf gegen Gebot. Die Zustimmung des Insolvenzverwalters ist notwendig.
- 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.

