

GEWERBEANLAGE IN OSCHERSLEBEN (BODE)

Objektdaten

Objekt ID 1522
Objektart zinshaus_renditeobjekt
Objekttyp Geschäftshaus
Kaufpreis 695.000,00 €
Provision 2,38 % inkl. MwSt
Vermietbare Fläche 1200.00 m²
Baujahr 1980
Vermietet Ja



Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1980 errichtete Gewerbeobjekt erstreckt sich über zwei bis drei Geschosse und bietet eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 1.200 m². Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf Büroflächen, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gewerbebezüge eröffnen. Dieses Objekt verbindet eine stabile Einnahmequelle durch die behördliche Dauermiete. Sie bietet interessantes Aufwertungspotenzial und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage in Oschersleben (Bode) dar. Ein wesentlicher Teil der Gewerbefläche (ca. 650 m²) ist seit 2005 an eine öffentliche Behörde vermietet. Der Mietvertrag wurde zuletzt bis zum 30.11.2027 verlängert und läuft danach unbefristet weiter. Zusätzlich besteht im Objekt eine angefangene, jedoch noch nicht fertiggestellte Gastronomiefäche die weiteres Vermietungspotenzial bietet. Die Immobilie generiert derzeit eine Jahresnettomiete von ca. 50.000 €. Bei Vollvermietung ist unter den aktuellen Mietkonditionen ein Ertragspotenzial von ca. 80.000 € jährlich zu erwarten. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten des Verkäufers bzw. Eigentümers. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

Objektlage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage im Herzen von Oschersleben (Bode). Die Stadt besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ein wachsendes wirtschaftliches Potenzial. Die Immobilie profitiert von der zentralen Lage nahe dem Stadtkern, wodurch potenzielle Mieter und Gewerbetreibende kurze Wege und eine hohe Passantenfrequenz genießen. Zusätzlich bieten die umliegenden Wohngebiete einen großen Pool potenzieller Mieter. Oschersleben liegt in der fruchtbaren Magdeburger Börde, etwa 35 Kilometer südwestlich von Magdeburg. Über die Bundesstraßen B 246 und B 246a sind die Autobahnen A14 und A2 schnell erreichbar. Auch die internationalen Flughäfen Halle/Leipzig (ca. 80 km) und Hannover (ca. 120 km) sind gut angebunden. Der örtliche Bahnhof gewährleistet einen zuverlässigen Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Oschersleben ist nicht nur durch die Motorsport Arena, Deutschlands nördlichste Rennstrecke und Anziehungspunkt für Motorsportfans, überregional bekannt, sondern bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Die Nähe zum Niedermoorgebiet Großes Bruch und dem Landschaftsschutzgebiet Hohes Holz eröffnet attraktive Möglichkeiten für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber. Darüber hinaus ist die Lage ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Landeshauptstadt Magdeburg oder die Harzregion, die zu Erholung und Abenteuer einladen.

Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude wurde immer wieder renoviert und in wesentlichen Bereichen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Dabei erhielt das Gebäude neue Kunststofffenster sowie einen frischen Anstrich. Der für Gastronomiezwecke vorgesehene Flächenbereich im Gebäude wurde begonnen auszubauen, jedoch nicht fertiggestellt. Im Jahr 2020 wurden die vermieteten Gewerbeflächen neu gestrichen und die Fußböden erneuert. Im Zuge der Sanierung von 1997 wurde das Objekt in einzelne, abgeschlossene Einheiten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Das Eckgrundstück umfasst eine Fläche von ca. 2.887 m² und bietet eine direkte Zufahrt über die Thälmannstraße. Dank seiner attraktiven Mietstrukturen, der optimalen Parkmöglichkeiten, der zentralen Lage und der guten Infrastruktur stellt das Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Sonstige Angaben

SIE MÖCHTEN AUßERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/ SIE MÖCHTEN ERFAHREN, WIE VIEL EIGENHEIM SIE SICH LEISTEN KÖNNEN/MÖCHTEN? Der Budgetrechner hilft Ihnen bei grundsätzlichen Fragen während der Immobiliensuche und vor dem Abschluss einer Baufinanzierung: maklerinnen-hannover.de/budgetrechner-dr-klein/ Auf Basis Ihrer Angaben errechnet der Budgetrechner ganz einfach Ihren maximalen Kaufpreis und Kreditbetrag sowie Ihre maximale monatliche Kreditrate. Ermitteln Sie also jetzt mit dem Budgetrechner, was Ihre Immobilie kosten darf und wie viel Kredit Sie für Ihren Hauskauf bekommen! Gemeinsam finden wir so die Immobilie, die Sie sich leisten können und kommen Ihrem Eigentumswunsch schnell näher.

AnsprechparThea van de Ven

tner

Email thea@maklerinnen-hannover.de

Telefon 004951171292231

Mobil 004915202726222





