Wernigerode

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Wernigerode

Objektnummer: 26363007



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 408 m²

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Auf einen Blick

Objektnummer	26363007
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	10
Baujahr	1996

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 670 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Gewerbefläche	ca. 350 m²
Vermietbare Fläche	ca. 670 m²

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Ein erster Eindruck

Inmitten der charmanten historischen Altstadt von Wernigerode, in bester Lage der beliebten und stark frequentierten Fußgängerzone, präsentiert sich dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus als äußerst interessante und solide Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Das gepflegte Gebäude wurde im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine durchdachte Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie durch eine durchgehende und stabile Vermietungssituation.

Auf einem ca. 408 m² großen Grundstück erstreckt sich das Objekt über drei Etagen und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 320 m². Diese verteilt sich auf sechs gut geschnittene und ansprechend konzipierte Wohneinheiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Gewerbefläche von etwa 350 m² im Erdgeschoss, die sich in hervorragender Sicht- und Lauflage befindet. Die Mietverträge (gewerblich) wurden kürzlich neu verhandelt, sodass für die kommenden Jahre verlässliche und planbare Mieteinnahmen gesichert sind.

Die Wohnungen in den oberen Etagen sind als komfortable Zweiraumwohnungen gestaltet und verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 48 m² und 61 m². Sie bieten zeitgemäßen Wohnkomfort mit funktionalen Duschbädern, praktischen Waschmaschinenanschlüssen sowie teilweise vorhandenen Balkonen in Westausrichtung, die zu angenehmen Sonnenstunden einladen.

Die Ausstattung präsentiert sich insgesamt in einem soliden und gepflegten Zustand und umfasst unter anderem Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Teppich.

Die Beheizung des gesamten Objekts erfolgt über eine zentrale Gasheizung.
Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt darüber hinaus über eine Dachbodenfläche von etwa 65 m², die aktuell als zusätzliche Abstellfläche genutzt wird.

Mit jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von 78.006,96 EUR bietet die Immobilie eine attraktive Ertragsbasis sowie interessante Perspektiven zur weiteren Renditesteigerung. Die vollständige Vermietung unterstreicht eindrucksvoll die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in dieser zentralen und begehrten Lage.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint somit eine erstklassige Innenstadtlage, stabile Einnahmen sowie zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und stellt eine überzeugende Investitionschance für Kapitalanleger dar, die besonderen Wert auf langfristige Wertbeständigkeit und nachhaltige Ertragskraft legen.

Hinweis zum Verkaufsverfahren:
Die Vermarktung dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines diskreten „Secret Sale“. Aus diesem Grund können weiterführende Unterlagen sowie ein ausführliches Exposé ausschließlich nach Vorlage eines geeigneten Liquiditätsnachweises zur Verfügung gestellt werden. Wir bitten um Ihr Verständnis für dieses Vorgehen und freuen uns darauf, mit Ihnen in den persönlichen Austausch zu treten und Sie bei weitergehendem Interesse individuell zu begleiten.

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Alles zum Standort

Die Lage in Wernigerode zeichnet sich durch ein stabiles und ruhiges Wohnumfeld mit nachhaltiger Nachfrage aus. Die Stadt gilt als anerkannter Erholungsort und verbindet historischen Charme mit solider Infrastruktur, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Die überwiegend gewachsene Bevölkerungsstruktur sowie der höhere Anteil älterer Einwohner sorgen für eine verlässliche Wohnsituation und eine kontinuierliche Nachfrage im Bereich des altersgerechten Wohnens.

Der Standort innerhalb der Stadt überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung und kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken sowie eine breite Auswahl an Fachärzten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ergänzt wird die medizinische Versorgung durch Einrichtungen wie das Harz-Klinikum, die eine umfassende Betreuung gewährleisten.

Auch gastronomisch bietet die Umgebung ein ansprechendes Angebot mit etablierten Restaurants und charmanten Cafés, die zur hohen Lebensqualität beitragen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Wernigerode vielfältig vorhanden. Parks, Grünflächen und Spielplätze sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität, während kulturelle Einrichtungen wie das Harzplanetarium oder die Volkslichtspiele das Freizeitangebot abrunden. Die Nähe zum Harz eröffnet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und steigert zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Mehrere Busstationen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Die Bahnhöfe Wernigerode Westerntor und Wernigerode Hauptbahnhof sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Über die Bundesstraßen B6 und B244 sowie die nahegelegene Autobahn A36 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Diese Faktoren machen Wernigerode zu einem stabilen und langfristig interessanten Immobilienstandort mit solider Wertentwicklung und nachhaltigem Nachfragepotenzial.

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26363007 - 38855 Wernigerode

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com