

1A-Lage in Aschersleben ...eine Kapitalanlage, die sich lohnt.



Verkaufsobjekt:

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Immobilienberatung Klaus Leßnau. Amselweg 2, 06466 Gatersleben

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



<u>Grundstück:</u>	<u>lt. GB 188 m²</u>
<u>Lage:</u>	Sanierungsgebiet, Fußgängerzone, Hauptgeschäftsstraße
<u>Mieteinnahme p.a.:</u>	26.400,- €
<u>Kaufpreis:</u>	245.000 €
<u>Käuferprovision:</u>	Keine. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer.

Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 36, 06449 Aschersleben

Die Stadt Aschersleben

... ist die älteste Stadt Sachsen-Anhalts und gilt als Tor zum Harz. Die Stadt hat ca. 26.400 Einwohner. Sie ist wunderschön im nordöstlichen Harzvorland zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg, der UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg und der Händelstadt Halle gelegen.

Architektonische Vielfalt, eine der besterhaltenen Stadtbefestigungen Deutschlands, moderne Kunst, Parks und Gärten sowie attraktive Kultur- und Freizeitangebote machen den Ort in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnort.

Rund um die historische Altstadt mit ihren Architekturdenkmälern erheben sich die prachtvollen Türme der früheren Stadtbefestigung – der wertvollste baukulturelle Schatz der Stadt. Idylle und Erholung bieten die lauschigen Parks und Gärten im Zentrum. Sie sind Teil des Projektes „Gartenträume“ in Sachsen-Anhalt und verbinden Historisches mit Modernem. Zu den Anlagen gehören der Promenadenring, die Herrenbreite, der Bestehornpark, das Rosarium, der Stadtpark sowie die Eine-Terrasse.

Für Kulturgenuß pur sorgt eine Fülle an Konzerten, Theater und Kabarett im Wechsel mit sinnlichen Events und kunstvollen Ausstellungen. Ein besonderer Tipp für Kunstinteressierte ist das grafische Werk des weltberühmten Künstlers Neo Rauch sowie die „Drive Thru Gallery“ - die erste Galerie Deutschlands, die man im Vorbeifahren bestaunen kann.

Wer in Stadt und Region lebt und arbeitet, findet in Aschersleben alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Dies betrifft auch eine vorbildliche Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken, KITAS und Schulen. Für überregionale Geschäftsverbindungen, Shoppingtouren oder Kulturveranstaltungen bieten sich mit Wernigerode, Quedlinburg, Halberstadt oder Bernburg vergleichbare Städte an – die sachsen-anhaltinische Landeshauptstadt Magdeburg ist nur ca. 50 Kilometer entfernt. Wenn es in die Ferne gehen soll, ist der Flughafen Leipzig/ Halle in nur ca. 70 Kilometer erreichbar. Die genannten Ziele lassen sich in kurzer Zeit hervorragend über die BAB 36 erreichen.

Lage des Objektes:

Das offerierte Objekt befindet sich direkt im Zentrum der Altstadt an der Mündung der Fußgängerzone (Krügerbrücke) in die Hauptgeschäftsstraße (Breite Straße). Die Lage kann als gute Geschäftslage und mittlere Wohnlage bezeichnet werden.

Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 36, 06449 Aschersleben

Objektdaten:

<u>Lage:</u>	Sanierungsgebiet
<u>Denkmalschutz:</u>	Teil des historischen Gebäudeensembles „Breite Straße“
<u>Kategorie:</u>	Wohn- und Geschäftshaus
<u>Baujahr:</u>	Um 1900
<u>Geschosse:</u>	3 Geschosse, Mansardenboden, Spitzboden
<u>Decken:</u>	Holzbalkendecken
<u>Böden:</u>	Holzdielen, Fliesenboden, Laminat, Teppichboden
<u>Fenster:</u>	Holzfenster mit Isoverglasung, Hofseitig PVC Fenster
<u>Keller:</u>	Teilunterkellert,
<u>Dachgeschoss:</u>	nicht ausgebaut
<u>Versorgung:</u>	E-Energie, Gas, Wasser, Telefon, Kabel-TV
<u>Entsorgung:</u>	Öffentlicher Kanal
<u>Bäder:</u>	Mit Fenster, Dusche, WC, Wschbecken und WM-Anschluss
<u>Pkw-Stellplätze:</u>	keine
<u>Energieträger:</u>	Gas und Elektroenergie
<u>Heizungsart:</u>	Gasheizungen, 1 Infrarotheizung und 1 Photonenheizungen
<u>WW-Bereitung:</u>	Über Heiztherme und Boiler

Details zu den Sanierungsmaßnahmen:

Dach:	1997
Fassade:	1998
Dämmung der Hoffassade:	1998
Fenster:	1997
Renovierung Treppenhaus:	2024
Hauseingangstür:	2000
Innentüren:	1998 – 2000
Elektroanlage:	1998 – 2000
Heizung:	1998 – 2022
Hofpflasterung:	1998

(alle Jahresangaben sind ca..Angaben)

Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 36, 06449 Aschersleben

Objektdaten:

<u>Flächenangaben:</u>	Keller	:	ca. 60,00 m ²
	EG	:	ca. 132,30 m ²
	1. OG	:	ca. 132,30 m ²
	2. OG	:	ca. 132,30 m ²
	Mansardenboden:		ca. 126,50 m ²
	Spitzboden:		<u>ca. 34,50 m²</u>
	Gesamtläche:		ca. 617,90 m ²



Mietflächen / Vermietungsstand:

	<u>Etage:</u>	<u>Fläche:</u>	<u>Kaltmiete:</u>	<u>Nutzung:</u>	<u>Akt. Vermietungsstand:</u>
WE 1:	EG	12,00 m ²	100,00 €	Gewerbe	vermietet
WE 2:	EG	87,86 m ²	650,00 €	Gewerbe	vermietet
WE 3:	1.OG	40,00 m ²	300,00 €	Wohnen	vermietet
WE 4:	1.OG	89,00 m ²	310,00 €	Wohnen	vermietet
WE 5:	2.OG	68,00 m ²	300,00 €	Wohnen	vermietet
WE 6:	2.OG	25,00 m ²	240,00 €	Wohnen	vermietet
WE 7:	2.OG	42,60 m ²	300,00 €	Wohnen	vermietet
<u>Mtl. Kaltmiete ges.:</u>			2.200,00 €		
<u>Kaltmiete p. A.:</u>			26.400,00 €		

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Straßenansicht von der Breiten Straße und von der Krügerbrücke

Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 36, 06449 Aschersleben



Blick zur Breiten Straße aus der Krügerbrücke



Blick in der Krügerbrücke



Kleiner Shop (jetzt Büro)

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**

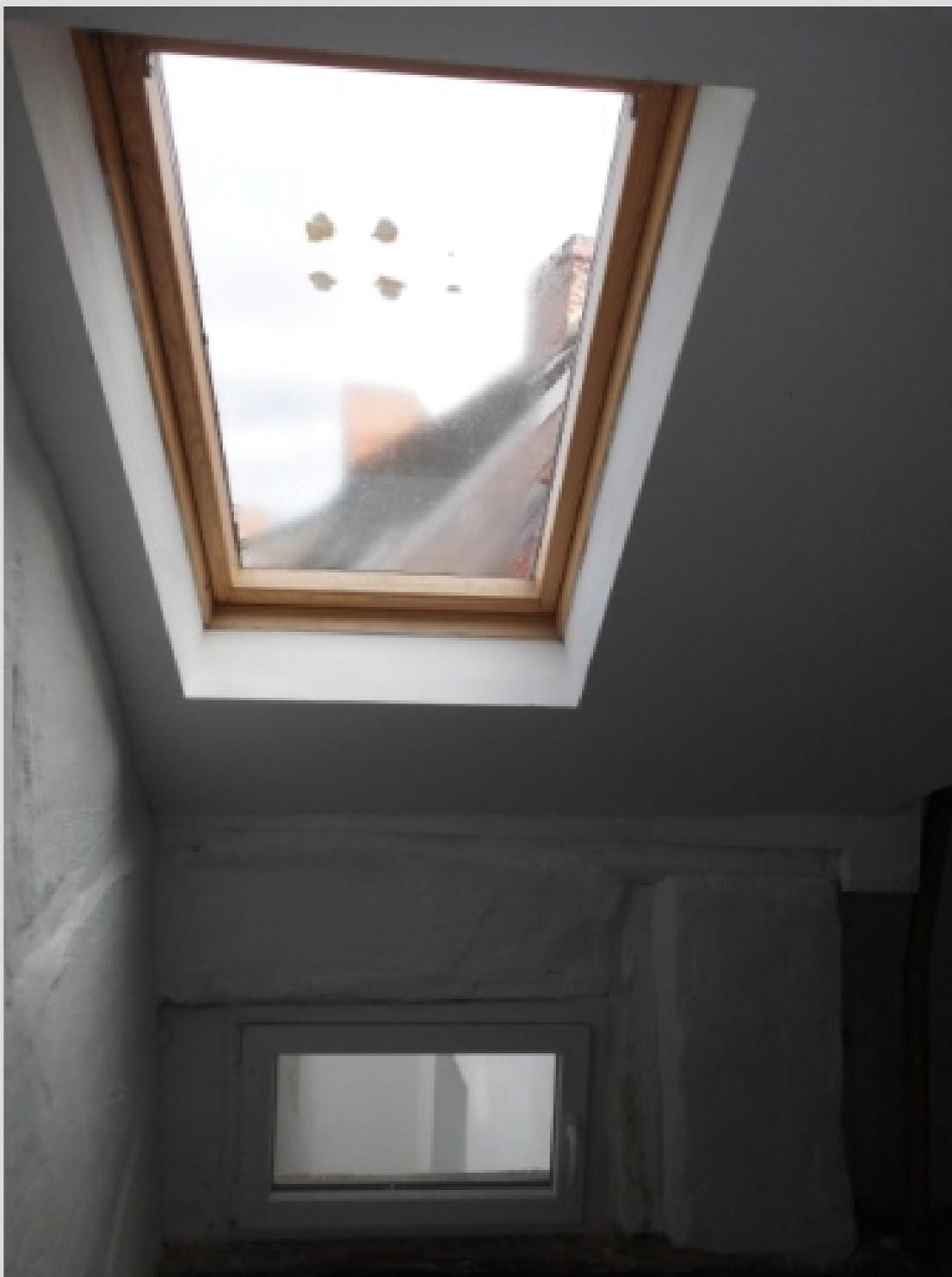


Dachbereich Anbau



Dachbereich

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Mansardenboden

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Mansardenboden

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Küchen im 1. und 2.OG

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben
Quedlinburg**



Bäder im 1. und 2.OG

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Flur, Küche 1.OG

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Flur, Wohnungseingang WE im 1.OG

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Hofansicht Links: Anbau und rechts Nachbargebäude

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Hof

**Wohn- und Geschäftshaus
Breite Straße 36, 06449 Aschersleben**



Flurkarte

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Datenschutzerklärung

Verantwortliche Stelle im Sinne der Datenschutzgesetze ist der Firmeninhaber:

Klaus Leßnau.

Bei der Registrierung für die Nutzung unserer personalisierten Leistungen werden einige personenbezogene Daten erhoben, wie Name, Anschrift, Kontakt- und Kommunikationsdaten wie Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sind Sie bei uns registriert, können Sie auf Inhalte und Leistungen zugreifen, die wir nur registrierten Nutzern anbieten. Angemeldete Nutzer haben zudem die Möglichkeit, bei Bedarf die bei Registrierung angegebenen Daten jederzeit zu ändern oder zu löschen. Selbstverständlich erteilen wir Ihnen darüber hinaus jederzeit Auskunft über die von uns über Sie gespeicherten personenbezogenen Daten. Gerne berichtigen bzw. löschen wir diese auch auf Ihren Wunsch, soweit keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Zur Kontaktaufnahme in diesem Zusammenhang nutzen Sie bitte die am Ende dieser Datenschutzerklärung angegebenen Kontaktdaten.

Sie haben das Recht, jederzeit Auskunft über Ihre bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten. Ebenso haben Sie das Recht auf Berichtigung, Sperrung oder, abgesehen von der vorgeschriebenen Datenspeicherung zur Geschäftsabwicklung, Löschung Ihrer personenbezogenen Daten. Bitte wenden Sie sich dazu an unseren Datenschutzbeauftragten. Die Kontaktdaten finden Sie ganz oben.

Damit eine Sperre von Daten jederzeit berücksichtigt werden kann, müssen diese Daten zu Kontrollzwecken in einer Sperrdatei vorgehalten werden. Sie können auch die Löschung der Daten verlangen, soweit keine gesetzliche Archivierungsverpflichtung besteht. Soweit eine solche Verpflichtung besteht, sperren wir Ihre Daten auf Wunsch.

Sie können Änderungen oder den Widerruf einer Einwilligung durch entsprechende Mitteilung an uns mit Wirkung für die Zukunft vornehmen.

Änderung unserer Datenschutzbestimmungen

Wir behalten uns vor, diese Datenschutzerklärung gelegentlich anzupassen, damit sie stets den aktuellen rechtlichen Anforderungen entspricht oder um Änderungen unserer Leistungen in der Datenschutzerklärung umzusetzen, z. B. bei der Einführung neuer Services. Für Ihren erneuten Besuch gilt dann die neue Datenschutzerklärung.



Kontaktdaten:

Immobilienberatung Klaus Leßnau
Amselweg 2, 06466 Seeland OT Gatersleben

Tel.: 039482-796142; Mobil: 0152-31924768

E-Mail: klaus.lessnau@gmail.com

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO der Stadt Seeland