

Objekt: 1986



Zusammenfassung

- 80 m² Wohnung
 - 101 m² Ladenfläche
 - Grundstücksgröße: ca. 120 m²
 - Baujahr nicht bekannt
 - Gas Etagenheizung
 - Innenstadt Lage
 - Garage
-
- Maklerprovision: 2,98% inkl. MwSt. vom Käufer

❖ 90.000 €



Heideregion

Schuhstraße 11
29525 Uelzen
Tel: 0581 9738741
Fax: 0581 9735932

Wendland

Breite Straße 75 -Hinterhaus-
29468 Bergen
Tel. 05845 9889193

Altmark

29489 Beetzendorf
Kooperationsmakler
Dirk Wohlfahrt
Tel. 0581 9738741

info@mellies-immobilien.de

Ihre Immobilien- und Sachverständigen-büros für
die Lüneburger Heide, das Wendland und die
Altmark.

www.Mellies-Immobilien.de

www.Immowert-Niedersachsen.de

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurlaubnis gemäß
§ 34c GewO erteilt durch. Industrie und
Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

IdNr. DE214944657

Objekt 1986

Geschäftshaus mit umbaubarem Ladengeschäft und Wohnung mit Dachterrasse im Herzen von Salzwedel

Die geschichtsträchtige Hansestadt **Salzwedel** liegt in der nordwestlichen Altmark, nahe der niedersächsischen Landesgrenze und eingebettet in eine reizvolle Naturlandschaft. Mit rund 25.000 Einwohnern fungiert sie als Verwaltungssitz des Altmarkkreises Salzwedel und besticht durch ihre liebevoll erhaltene Altstadt mit Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältiger Gastronomie. Ein breites kulturelles Angebot mit Museen, wechselnden Ausstellungen und zahlreichen Veranstaltungen über das Jahr hinweg prägt das Stadtbild. Schulen und ein Gymnasium sind ebenfalls vorhanden.

Das hier angebotene Geschäftshaus befindet sich in bester Innenstadtlage – zentral, sichtbar und vielseitig nutzbar.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse der Wohnung, von der aus man einen direkten Blick auf die Turmuhr des „Schwarzen Adlers“ genießt.

Ladengeschäft im Erdgeschoss (ca. 101 m²)

Die Einheit im Erdgeschoss wurde bisher gewerblich genutzt, bietet jedoch aufgrund der Raumaufteilung hervorragende Möglichkeiten für den Umbau zu einer großzügigen Wohnung. Aktuell unterteilt in Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad sowie Abstellraum, kann sie alternativ problemlos weiterhin als Laden- oder Büroraum dienen – inklusive Lagerfläche und separatem Büro.

Eine Renovierung, insbesondere die Fertigstellung des Sanitärbereichs, steht hier noch an.

Wohnung im Obergeschoss mit Dachterrasse (ca. 80 m² auf zwei Ebenen)

Die darüber liegende Wohnung ist renoviert und sofort nutzbar. Sie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet:

- ein gemütliches Wohnzimmer
- eine Küche
- ein Schlafzimmer
- ein modernes Duschbad
- **eine Dachterrasse mit attraktivem Ausblick**

Eine **Gaszentralheizung** befindet sich im Bad der Wohnung und versorgt sowohl die Wohnung als auch das Ladengeschäft.

Gebäude- und Eigentumssituation

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, die einem anderen Eigentümer gehört. Die Eigentümergemeinschaft ist im Grundbuch sowie in der Teilungserklärung klar geregelt.

Lagevorteile

Die Burgstraße – eine der zentralen Straßen Salzwedels – ist nur ca. 15 m entfernt. Dadurch eignet sich das Erdgeschoss optimal für eine gewerbliche Nutzung. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohner von kurzen Wegen in die Altstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten.

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,98 % inkl. MwSt.
Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die
Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Immobiliensachverständige Anja Mellies



Ich erstelle:

Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten
innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze, vollständige
Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der

Bewertungsleistung durch die Auftraggeber*, Miet- und Pachtwertermittlung,
Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von
Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung
bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von
Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

Notizen:
