

Exposé

Bürohaus in Halberstadt

Gewerbeimmobilie in Halberstadt mit Bestandsmieter(n)(Kindergarten) zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-309548**

Bürohaus

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Jugl
Telefon: 0170 9848571
Mobil: 0163 5152057

Juri Gagarin Straße 19
38820 Halberstadt
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1975	Büro-/Praxisfläche	2.482,00 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	6.240,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	8
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	renovierungsbedürftig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft, erbaut 1975 als Kindertagesstätte vom Typ 66, liegt in unmittelbarer Nähe zum Amtsgericht Halberstadt und etwa 1 km östlich des Stadtzentrums.

Das Gebäudeensemble besteht aus einem zweistöckigen, vollunterkellerten Hauptgebäude und einem einstöckigen, ebenfalls vollständig unterkellerten Nebengebäude mit einer Gesamtgebäudefläche von 2.939 m² und einem Grundstück von rund 6.240 m².

Das Grundstück befindet sich auf Erbbaurecht, und es besteht die Möglichkeit, das Grundstück aus dem Erbbaurechtsvertrag der Stadt Halberstadt zum Bodenrichtwert zu erwerben.

Aktuell sind 446,58 m² der Fläche im Hauptgebäude vermietet, welches monatlich Mieteinnahmen von 1.800 € netto kalt generiert, sowie 551,96 m² Fläche im Nebengebäude an einen lokalen Kindergartenbetreiber für 2.300 € netto kalt monatlich vermietet, der die Räumlichkeiten für Bildungs- und Betreuungszwecke nutzt und somit ein langfristiges Mietverhältnis und einen gesellschaftlichen Nutzen gewährleistet.

Derzeit stehen noch ca. 1.900 m² frei vermietbare Nutzfläche zur Verfügung. Wenn man diese für 3 €/m² netto kalt vermietet, könnten hier bis zu 5.700 € monatlich erzielt werden.

Leider sind einige der Fenster am Hauptgebäude durch Vandalismus beschädigt; hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Seit 1990 wurden Teile der Immobilie saniert. Dazu gehören die Installation einer Fernwärmestation, teilweise der Austausch von Fenstern im Hauptgebäude sowie Arbeiten an der Elektrik. Der Kindergartenbetreiber hat zudem das Nebengebäude saniert.

Diese Gewerbeimmobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, die sowohl langfristige Stabilität als auch Wachstumspotenzial bietet. Das Objekt wird provisionsfrei und im Rahmen eines Share Deals zum Verkauf angeboten.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Für alle Fragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können mich von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr telefonisch erreichen. Wenn es Ihnen lieber ist, können Sie mir auch gerne per WhatsApp eine Nachricht senden. Meine Nummer lautet 0163-5152057.

Alternativ können Sie mir auch eine E-Mail an hildebrand@gpm.immobilien schreiben.

Falls Sie direkt mit dem Eigentümer sprechen möchten zum Beispiel Kaufpreisverhandlungen, können Sie direkt mit dem Eigentümer Herrn Peter Jugl unter folgender Telefonnummer 01709848571 erreichen oder eine WhatsApp senden.

Impressum

GPM GmbH

Hafenstraße 12

04416 Markkleeberg

Telefon:

03 41 / 35 42 20 20

E-Mail:

info@gpm.immobilien

Vertreten durch:

Peter Jugl

Registereintrag:

Eingetragen im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Leipzig

Registernummer: HRB 21518

Verantwortlich für den Inhalt (gem. § 55 Abs. 2 RStV):

Peter Jugl

Alternativ können Sie mir auch eine E-Mail an hildebrand[at]gpm.immobilien schreiben.

Impressum

GPM GmbH

Hafenstraße 12

04416 Markkleeberg

Telefon:

03 41 / 35 42 20 20

E-Mail:

info@gpm.immobilien

Vertreten durch:

Peter Jugl

Registereintrag:

Eingetragen im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Leipzig

Registernummer: HRB 21518

Verantwortlich für den Inhalt (gem. § 55 Abs. 2 RStV):

Peter Jugl

Lage

Halberstadt, eine Stadt in Sachsen-Anhalt, liegt malerisch im nördlichen Harzvorland. Das historische Zentrum bezaubert mit seinen gut erhaltenen Fachwerkhäusern, engen Gassen und malerischen Plätzen. Besonders hervorzuheben ist der imposante Dom St. Stephanus und St. Sixtus, Neben dem Dom gibt es eine Vielzahl weiterer historischer Kirchen und Klöster, die einen Einblick in die reiche religiöse und kulturelle Geschichte der Stadt bieten.

Halberstadt ist auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Region. Der Bahnhof der Stadt bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Magdeburg, Halle (Saale), Hannover und Berlin, was die Anreise aus verschiedenen Teilen Deutschlands erleichtert. Zudem ist Halberstadt gut über die Autobahn A36 zu erreichen, die eine schnelle Anbindung an das regionale und

überregionale Straßennetz bietet. Somit ist die Stadt sowohl für Besucher als auch für Pendler gut erreichbar und bietet eine gute Ausgangslage für Erkundungstouren in die umliegende Region und den Harz.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Gesamtflächenaufstellung

Juri Gagarinstr.19

Halberstadt

Bürohaus

Keller

Nutzfläche 386.31m²

Gesamtfläche 591.28m²

Erdgeschoss

Nutzfläche 466.70m²

Gesamtfläche 593.50m²

Obergeschoss

Nutzfläche 487.82 m²

Gesamtfläche 587.11m²

Bürohaus Gesamtfläche 1771.89 m²

Hort

Keller

Nutzfläche 494.78 m²

Gesamtfläche 530.42 m²

Erdgeschoss

Nutzfläche 503.54m²

Gesamtfläche 551.90m²

Übergänge 85.00m²

Hort Gesamtfläche 1167.32m²

Geschoßfläche gesamt 2939.21m²

Exposé - Grundrisse

Gesamtflächenaufstellung

Juri Gagarinstr.19

Halberstadt

Geschoßfläche gesamt 2939.21m²

Treppe /Aufzug Heizung/E-Raum = 456,45m²

Gesamte vermietbare Nutzfläche 2482.76m²

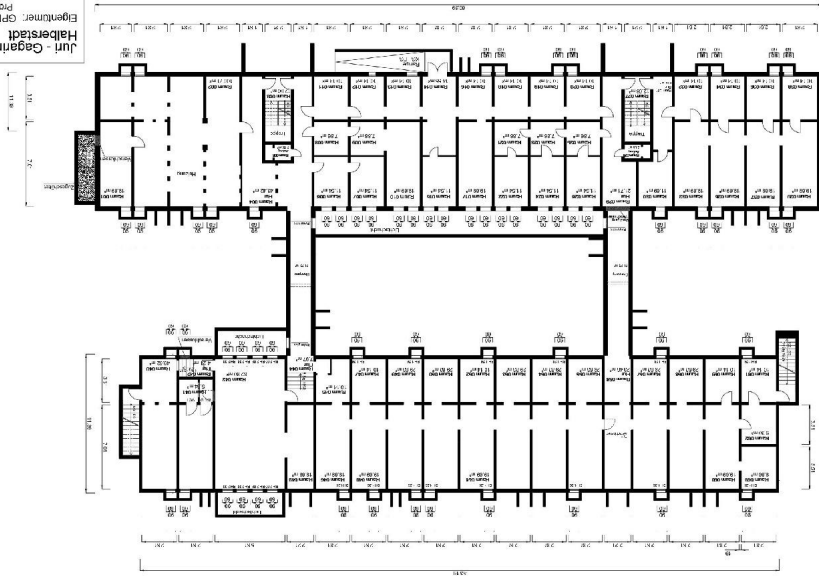
Vermietete Fläche 496.10m²

Hort vermietet 551.90

Freie Vermietbare Nutzfläche 1434.76m²

Exposé - Grundrisse

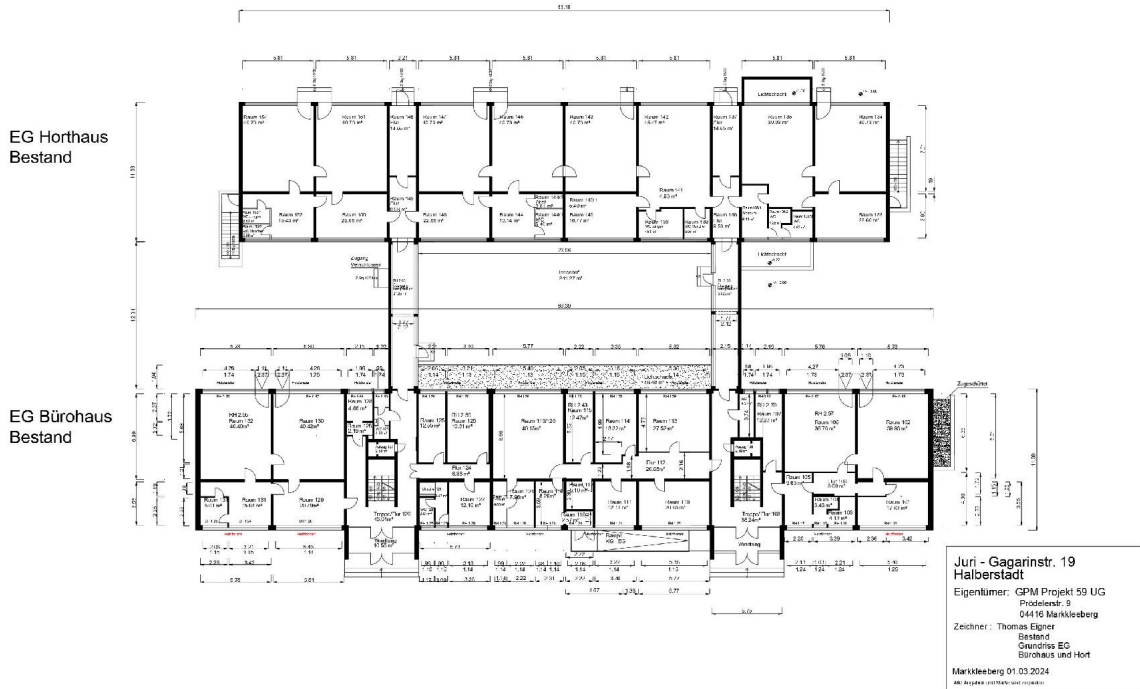
Projekt: GgM Projekt 59 UG
Halberstadt
Jurt - GgMstr. 19
Eigentümer: GFM Projekt 59 UG
Projekt: 9
Date: 19. März 2024
Zeichner: Thomas Engel
Bestand
Grafik: K&H
Kontaktperson: K&H
Kontakt: 03 23 24 24 24
Kontakt: 03 23 24 24 24



KG Bürohaus
Bestand

KG Horthaus
Bestand

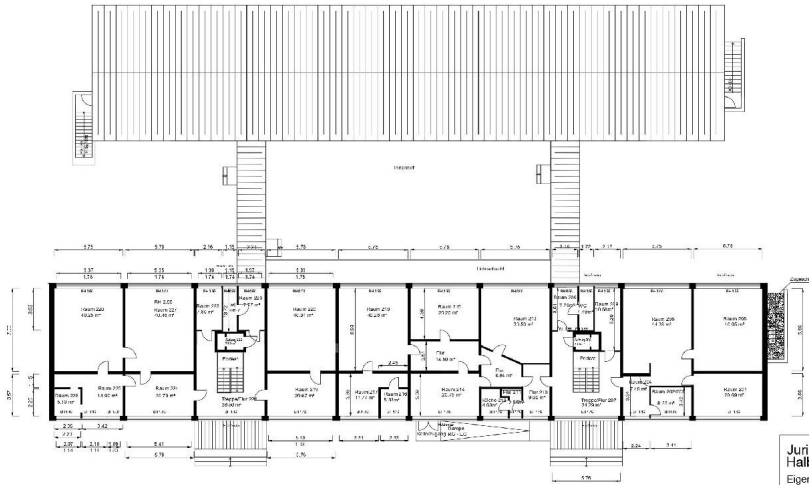
Exposé - Grundrisse



**Juri - Gagarinstr. 19
Halberstadt**
 Eigentümer: GPM Projekt 59 UG
 Prodelestr. 9
 04416 Marktleiberg
 Zeichner: Thomas Eigner
 Bestand
 Grundrisse EG
 Bürohaus und Hort
 Marktleiberg 01.03.2024
Alle Maßgaben sind Maßgaben

Exposé - Grundrisse

OG Bürohaus
Bestand



Juri - Gagarinstr. 19
Halberstadt
Eigentümer: GPM Projekt 59 UG
Röderstraße 9
04416 Markkleeberg
Zeichner: Thomas Eigner
Bestand
Grundriss OG
Bürohaus und Hort
Markkleeberg 01.03.2024
Mit Erlaubnis des Best.-Verw. gema.

Exposé - Anhänge

1.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

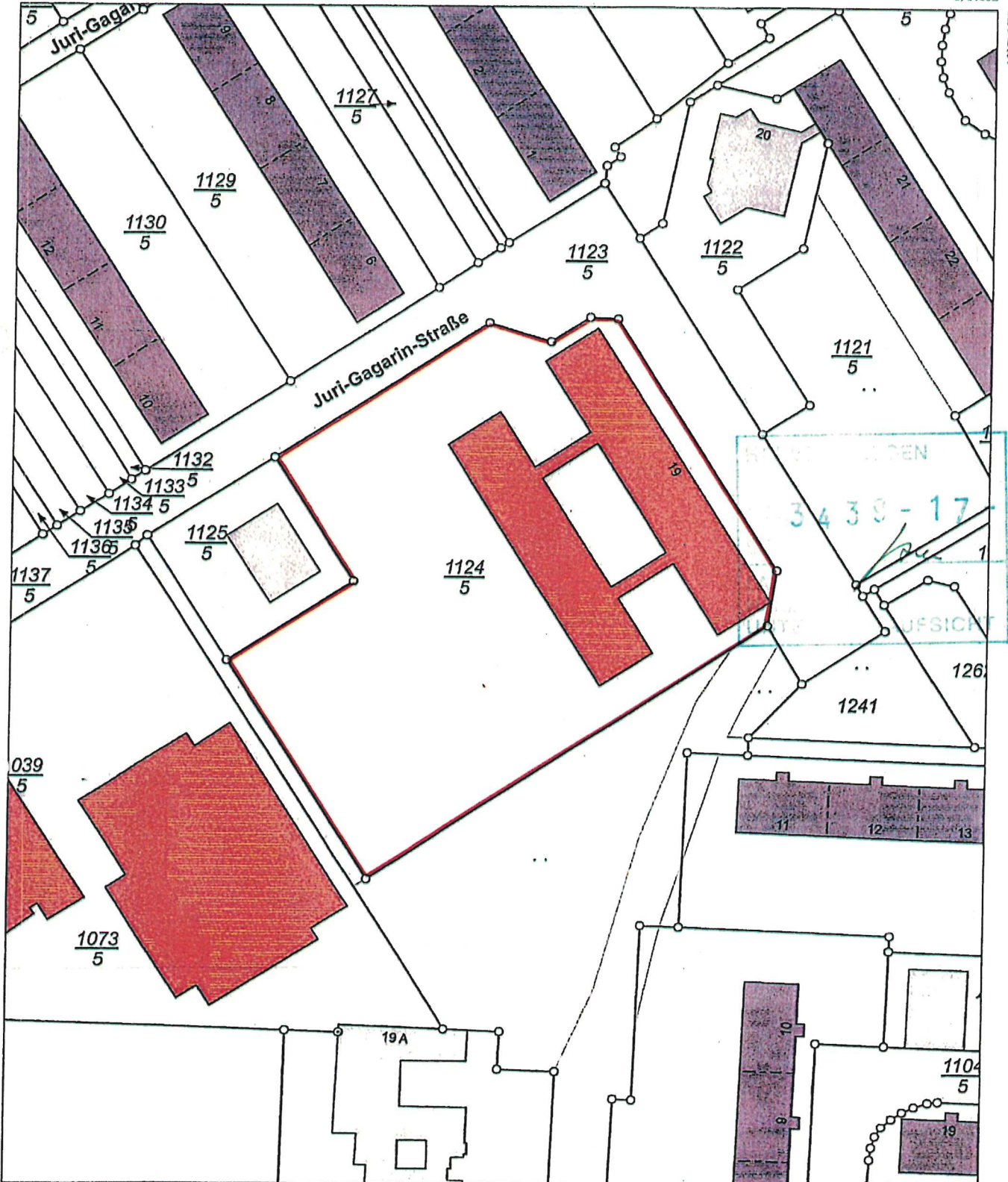
Flurstück: 1124/5
Flur: 53
Gemarkung: Halberstadt

Gemeinde: Halberstadt, Stadt
Kreis: Harz

Erstellt am 29.09.2017
Aktualität der Daten: 28.09.2017

5751532

3264271



5751312

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

3264271
21/80 plan
LVerGeo 0809

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Erläuterungen zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Die Daten des Liegenschaftskatasters des Landes Sachsen-Anhalt werden im Fachverfahren ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) strukturiert geführt.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch [als Liegenschaftsbeschreibung im Fachverfahren ALKIS®]) werden grundsätzlich nur antragsbezogen fortgeführt; verwaltungsinterne Überprüfungen finden in der Regel nicht statt.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung, zur Lagebezeichnung (z. B. Straße und Hausnummer) des Flurstücks und Lauben in Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 20 a Nr. 7 und 8 des Bundeskleingartengesetzes werden vom LVermGeo überprüft. Darüber hinaus werden diese Angaben aktualisiert, wenn auf Antrag eines Eigentümers die Überprüfung der Angaben oder im Zusammenhang mit einer Liegenschaftsvermessung eine Aktualisierung vorgenommen wurde. Die Aktualität der Gebäudeangaben richtet sich nach einem vom jeweiligen Eigentümer oder von der jeweiligen Eigentümerin zu veranlassenden Antragsverfahren. Ein örtlicher Vergleich wird empfohlen.

Die Eigentums- und die Grundbuchangaben sowie die Angaben zur gesetzlichen Festlegung, Klassifizierung und zur Bodenschätzung werden von den dafür zuständigen Behörden dem LVermGeo mitgeteilt. Für die Erhebung, Qualität, Bedeutung und Aktualität dieser Angaben übernimmt das LVermGeo keine Gewähr; es empfiehlt sich, bei Bedarf besondere Auskunft einzuholen.

Liegenschaftsbeschreibungen










Die Liegenschaftsbeschreibung ist die Beschreibung der Liegenschaften mit bezeichnenden und beschreibenden Angaben sowie Grundbuch- und Eigentumsangaben. Die Genauigkeit, mit der die Flächeninhalte in der Liegenschaftsbeschreibung angegeben sind, hängt von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren ab.

Liegenschaftskarte

Die Liegenschaftskarte ist die maßstäblich verkleinerte und verebnete Darstellung der Liegenschaften. Die Genauigkeit, mit der die Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude) dargestellt sind, richtet sich nach der Erkennbarkeitsgrenze der analogen Kartendarstellung (ca. 0,2 mm). Bei dem Darstellungsmaßstab der Liegenschaftskarte von 1:1 000 entspricht dies 20 cm in der Natur. Die Darstellung der Liegenschaften in der Liegenschaftskarte wird von dem jeweils zugrunde liegenden Erfassungsverfahren bestimmt. Für die präzise Übertragung des Liegenschaftskatasters in die Örtlichkeit ist die Liegenschaftskarte nicht vorgesehen. Hierzu empfiehlt es sich, eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Darstellungen der Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Signaturkatalog der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok, 6.0.1))

Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte

-  Flurstücksgrenze
-  streitige Grenze
-  Grenzpunkt mit Abmarkung
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt (Abmarkung unbekannt)
-  Grenzpunkt (Abmarkung zeitweilig ausgesetzt)
-  Flurstücksnummer
-  Zuordnungspfeil
-  Überhaken

Bei besonders kleinen oder dicht bebauten Flurstücken kann auf einzelne Darstellungen verzichtet worden sein.




Gebäude

-  Wohngebäude
-  öffentliches Gebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche,
-  Industrie und Gewerbe
-  Sport- Freizeit- und Erholungsfläche
-  Verkehr
-  Landwirtschaft
-  Wald
-  Gewässer (hier: Fließgewässer)






Gesetzliche Festlegungen

-  Bundesautobahn; Bundesstraße
-  Landes- oder Staatsstraße
-  Bodenordnungsverfahren







Bodenschätzung

-  Klassenflächengrenze
-  Klassenabschnittsgrenze
-  Ackerland Angaben
-  Grünland Angaben

Lagebezeichnung

-  Flur
-  Straßen, Wege
-  Hausnummer
-  Gewinnbezeichnung
-  Gewässername

Administrative Grenzen

-  Grenze des Bundeslandes
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der Gemeinde
-  Katasterrechtliche Zusatzangaben
-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Flur

Vermessungszahlen (Punktliste)

Punktkennezeichen

Das Punktkennezeichen neu entstehender Objektpunkte nach Einführung ETRS89 in der UTM-Abbildung Zone 32 und 33 besteht aus dem Nummerierungsbezirk (NBZ (neu)) und der Punktnummer. Der NBZ (neu) entspricht der durch die 1-km-Gitterlinien des UTM für die Lage begrenzten Fläche, in der der Objektpunkt nach seinen Lagekoordinaten liegt. Er wird nach den Koordinaten Rechts- und Hochwert des südwestlichen Gitterschnittpunktes benannt.

Dem Punktkennezeichen der vor Einführung des neuen Bezugssystems im ALKIS® entstandenen Objektpunkte steht ein G als Hinweis für die Bezeichnung im bisherigen Bezugssystem DE_42-83_3GK4 (Gauß-Krüger-Abbildung, Datum Pulkowo 42/83, Krassowski-Ellipsoid, 3°-Meridianstrefensystem) vor.

Abmarkung

Die Bezeichnung entsprechend der codierten Verschlüsselung ist dem ALKIS-Objektartenkatalog Land Sachsen-Anhalt (ALKIS-OK-LSA) zu entnehmen (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de).

Amtliche Bezugssysteme

Lage: ETRS89_UTM32 bzw. UTM33 – Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989, Universale Transversale Mercator-Abbildung in Zone 32/33
Koordinatenwerte bei UTM-Abbildung: East (Ostwert), North (Nordwert) in m

Qualitätsangaben

Die Qualitätsangaben beinhalten u.a. Angaben zur Genauigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Informationen.

Die „Genauigkeitsstufe“ ist die Stufe der Standardabweichung (S) als Ergebnis einer Schätzung (i.d.R. nach der Methode der kleinsten Quadrate), in welche die Messelemente der gleichzeitig berechneten Punkte einbezogen und in der Regel die Ausgangspunkte als fehlerfrei eingeführt wurden.

Genauigkeitsstufe:	1200 S ≤ 1 cm	2000 S ≤ 2 cm	2100 S ≤ 3 cm	2200 S ≤ 6 cm
	2300 S ≤ 10 cm	3000 S ≤ 30 cm	3300 S ≤ 500 cm	

Vertrauenswürdigkeit:	1100 Ausgleichung	1200 Berechnung	1300 Bestimmungsverfahren
	1400 ohne Kontrollen		

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.