

## EXPOSÉ

### Wunderschönes altes Wohn- und Geschäftshaus in verkehrsgünstiger Lage

Objekt:	Bahnhofstraße 17 Schönebeck
Gemarkung:	Schönebeck
Flur:	1
Flurstück:	55
Grundstücksgröße:	347 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1900
Anzahl der WE:	4
Wohnfläche:	ca. 458 m <sup>2</sup>
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Kaufpreis:	290.000,00 €



### Daten zum Energieausweis

Energieausweistyp:	Energiebedarf
Energieverbrauchskennwert Strom:	- - -
Energieverbrauchskennwert Wärme:	128,4
Wesentliche Energieträger:	Erdgas E
Baujahr:	ca. 1900
Energieeffizienzklasse	D

### Lage

Die ca. 31.000 Einwohner zählende Stadt Schönebeck liegt direkt an der Elbe, ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Schönebeck verfügt über einen Bahnhof und mehrere S-Bahn-Stationen, u. a. Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig, weiterhin ist für Pkw-Fahrer eine sehr gute Verkehrsanbindung zur A 14 über die Anschlussstelle Schönebeck gegeben. Die 2013 fertiggestellte Ortsumgehung der B 246 a entlastet den Durchgangsverkehr in der Stadt erheblich. Eine gute Infrastruktur ist durch Kindergärten, Schulen sowie diverse Shoppingmöglichkeiten verschiedenster Branchen gegeben. Die ärztliche Versorgung ist über Allgemein- und Facharztpraxen sowie über ein Klinikum abgesichert.

Das Objekt selbst befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Schönebeck, unmittelbar am Bahnhof.

## Objektbeschreibung / Ausstattung

Das dreigeschossige, unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus mit Mansarddach wurde ca. 1900 in Massivbauweise errichtet.

Das Wohnhaus verfügt über drei Sechsräumwohnungen bzw. – gewerbeeinheiten und einer Dreiraumwohnung mit insgesamt 458 m<sup>2</sup> Nutzfläche und wurde in den 90er Jahren vollständig saniert / modernisiert. Weiterhin erfolgte von 2005 - 2016:

- der Dachgeschossausbau
- der Einbau einer Brennwerttherme
- in 2014 die Renovierung / Sanierung der Gewerberäume im EG.

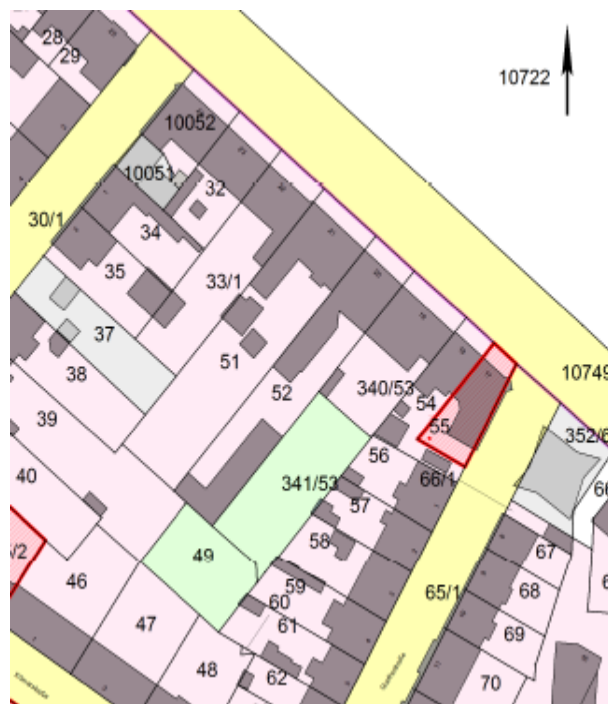
Insgesamt befindet sich das Objekt in einem guten baulichen Zustand.

Derzeit ist die Gewerbeeinheit im EG mit einer Nutzfläche von ca. 120,40 m<sup>2</sup> vermietet. Die Mieteinnahmen betragen ca. EUR 8.958,00 p.a.

Das Objekt ist verkehrs- und versorgungsmäßig ortsüblich voll erschlossen, d. h. Strom, Trinkwasser und Erdgasanschluss sind vorhanden. Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet; ebenso erfolgt die Niederschlagsentwässerung über das öffentliche Netz. Der TV-Empfang erfolgt über Vodafone Kabel Deutschland.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal.

Im Grundbuch von Schönebeck, Blatt Nr. 11994, ist in Abteilung II ein Sanierungsvermerk eingetragen.



## Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben im Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dargestellten Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Entscheidung, ob, an wen, zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird, obliegt ausschließlich dem Verkäufer.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten, wie z. B. Notarkosten, eventuell anfallende Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben, trägt der Käufer.

Persönliche Angaben von Interessenten werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

### Ihr Ansprechpartner



Claudia Wagner  
Immobilienmanagement

Telefon: 03928 786-207

Fax: 03928 786-400

E-Mail: [claudia.wagner@swb-schoenebeck.de](mailto:claudia.wagner@swb-schoenebeck.de)