



Verkaufsobjekt: **Wohn- und Geschäftshaus**

Anschrift: **Breite Str. 75, 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)**

Verkehrswert: 111.700,00 Euro

Grundstücksangaben: Flurstück 510, Flur 7, Gemarkung Osterburg, Landkreis Stendal

Grundstücksfläche: 161 qm

Nutzfläche (EG, Anbau) ca. 117 m²

Wohnfläche (OG, DG) ca. 76 m²

Objektbeschreibung Das massive zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich in attraktiver Lage am nördlichen Randbereich des historischen Altstadt-kerns an der Breiten Straße, der Einkaufsstraße von Osterburg.

Das Gebäude ist in Teilen bereits saniert, leerstehend und voll unterkellert. Der Anbau am nordwestlichen Gebäudegiebel des Hauptgebäudes ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Aufgrund des entkernten Bauzustandes (Rohbaues) des Gebäudes sind weitere umfassende Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich noch erforderlich.

Die Erschließungsstraße (Breite Straße) ist ausgebaut. Parktaschen, Gehwege, Straßenbeleuchtung und ein angrenzender Parkplatz sind vorhanden.

Das Stadtzentrum wird in fußläufiger Entfernung erreicht. Das Gebäude ist ein Einzeldenkmal und liegt im Denkmalbereich sowie im Sanierungsgebiet der Stadt.

Ortsbeschreibung Osterburg ist eine Stadt nördlich von Stendal mit ca. 7.800 Einwohnern. Die Stadt liegt in einer reizvollen Auenlandschaft. Die in unmittelbarer Nähe am Objekt vorbeifließende Biese schlängelt sich in ihrem ursprünglichen Bett durch die Wiesen und bildet ein blau-grünes Band, welches die Stadt durchfließt.

Verkehrslage:	Die überörtliche verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesstraße B 189 gewährleistet, welche als Umgehungsstraße den Durchgangsverkehr um das Stadtgebiet leitet. Osterburg ist Haltepunkt an der Bahnstrecke Stendal-Wittenberge.
Infrastruktur:	Ärzte, Zahnarzt, Seniorenheim, Bahnhof, Bus, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, Gaststätten, Kindergärten, Grund- und Realschule, Gymnasium, Sitz der Verwaltung, Sparkasse / Bank
Ausstattungsmerkmale:	Anschluss an zentralen Abwasserkanal, Wasser- und Elektroanschluss vorhanden, Gasanschluss möglich (liegt in der Straße vor dem Haus) keine Einfriedung des Grundstückes, Hoffläche unbefestigt mit Wildbewuchs
Ausbauzustand/ Baujahr:	Baujahr 1901, entkernt, grundhafte Sanierung der Gebäudehülle in 2014
Durchgeführte Sanierungs- maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Dachstühle und Dacheindeckungen - Fassadensanierung der Klinkerfassade - Erneuerung der nord-östlichen Gebäudewand des Hauptgebäudes inkl. Wärmedämmung, Außenputz und künstlerische Gestaltung - Erneuerung der Fenster und Außentüren - Erneuerung der Geschossdecke im Obergeschoss
Nutzungsbeschränkungen/ Auflagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Wohn- und / oder Geschäftshaus möglich - Ausbaupflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss - das auf dem Giebel befindliche Wandbild ist nicht zu entfernen und nicht zu überbauen