

Goslar

Bürogebäude und Ausstellungsflächen mit Kaltlagerhalle in Goslar

????????? ??????????: 25363003

www.von-poll.com????? ??????: 1.790.000 EUR • ?????? ????: 13.476 m²

??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ??? ??????

??????? ???????:	25363003	???? ??????	1.790.000 EUR
???? ???????:	1964	?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 7.012 m²
		???? ?????????????	2024
		???????????? ??????	ca. 1540 m²

??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

????????????? ??????????

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	12.01.2035	??????????	
????????????????		??????? ??????	146.90 kWh/m²a
??????? ???		??????????	
		??????????	E
		????????????	
		??????????	
		????? ???????????	1964
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ????????



???????? ???????? : 25363003 - 38644 Goslar

?? ????????



???????? ??: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ????????



???????? ?????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



???????? ??: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



???????? ??: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



???????? ??: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



???????? ?????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



???????? ?????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



???????? ?????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ???????



??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ????????



??????? ???????: 25363003 - 38644 Goslar

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/wernigerode

??????? ?????????: 25363003 - 38644 Goslar

??? ?????? ?????????

Verkaufs-, Lager- und Büroflächen Holz Heinemann in Goslar Die Immobilie von Holz Heinemann in Goslar bietet eine ideale Kombination aus großzügigen Verkaufs- und Lagerflächen, hochwertig ausgestatteten Büro- und Ausstellungsräumen sowie einer erstklassigen Lage. Sie überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine moderne Infrastruktur und durchdachte bauliche Voraussetzungen, die den Anforderungen eines erfolgreichen Handelsunternehmens gerecht werden. Bausubstanz und Ausstattung Das Objekt zeichnet sich durch eine robuste und moderne Bauweise aus, die auf die spezifischen Anforderungen eines Holzhandels zugeschnitten ist. Die Gebäude wurden zwischen 1964 und 1993 erbaut und das Haupthaus 2023 energetisch saniert. Verkaufsflächen: Die Verkaufsflächen sind großzügig und lichtdurchflutet gestaltet. Große Fensterfronten schaffen eine einladende Atmosphäre und ermöglichen eine ansprechende Warenpräsentation. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Lagerflächen: Mit über 5.400 Quadratmetern bieten die Lagerflächen ausreichend Platz für ein umfangreiches Sortiment. Die Hallen sind in Stahl- und Holzbauweise errichtet und bieten eine hohe Tragfähigkeit sowie einen optimalen Witterungsschutz für das Lagergut. Raumhöhe: Die großzügige Deckenhöhe ermöglicht den Einsatz von Hochregalen für eine effiziente Lagerhaltung. Zugänglichkeit: Mehrere große Rolltore sowie eine überdachte Ladezone gewährleisten ein reibungsloses Be- und Entladen - unabhängig von den Witterungsverhältnissen. Büro- und Ausstellungsflächen: Das Objekt verfügt über mehr als 1.500 Quadratmeter Büro- und Ausstellungsflächen, die repräsentative und funktionale Arbeitsbereiche bieten. Diese Flächen eignen sich ideal für Verwaltung, Kundenberatung oder Produktpräsentation. Wohnungen im Obergeschoss: Im Obergeschoss des Vorderhauses befinden sich zwei Wohnungen, die als zusätzliche Nutzungseinheit oder als Wohnraum für Mitarbeiter genutzt werden können. Lage und Erreichbarkeit Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand von Goslar: Verkehrsanbindung: Die Nähe zu den Bundesstraßen B82 und B6 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit für regionale und überregionale Kunden. Gewerbegebiet: Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet, das von einer hohen Kundenfrequenz und Synergieeffekten mit benachbarten Unternehmen profitiert. Infrastruktur: Großzügige Zufahrtswege, umfangreiche Parkmöglichkeiten sowie LKW-Stellplätze machen den Standort sowohl für Privat- als auch für Geschäftskunden attraktiv. Fazit Mit über 5.400 Quadratmetern Lagerfläche, über 1.500 Quadratmetern Büro- und Ausstellungsfläche sowie zwei Wohnungen im Vorderhaus bietet die Immobilie von Holz Heinemann in Goslar ein vielseitiges und hervorragend ausgestattetes Objekt. Die Kombination aus moderner Bausubstanz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und

erstklassiger Lage macht dieses Angebot zu einer erstklassigen Investition in einen zukunftsicheren Standort. Bitte beachten Sie, dass Exposés und weitere Objektinformationen erst nach Vorlage eines Nachweises über eine gesicherte Finanzierung und ausreichende Liquidität zur Verfügung gestellt werden. Diese Voraussetzungen dienen einer seriösen und effizienten Bearbeitung. Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

??????? ?????????: 25363003 - 38644 Goslar

??? ??? ??? ???????????

Goslar ist eine historische Stadt in Niedersachsen, Deutschland, die malerisch am Nordrand des Harzes liegt. Sie ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, sowie für ihre Nähe zu den natürlichen und kulturellen Highlights der Harzregion. Lage Goslar liegt etwa 70 Kilometer südöstlich von Hannover und 45 Kilometer südwestlich von Braunschweig. Die Stadt erstreckt sich entlang des Flusses Gose und grenzt direkt an die hügelige Landschaft des Harzes. Sie ist von Wäldern und Bergen umgeben, die sowohl Wander- als auch Wintersportmöglichkeiten bieten. Die Altstadt von Goslar, mit ihren engen Gassen und Fachwerkhäusern, ist ein touristisches Zentrum und ein architektonisches Juwel. Verkehrsanbindungen Straße: Goslar ist über die Bundesstraßen B6, B82 und B241 gut erreichbar. Die B6 verbindet die Stadt mit Hannover und Halle (Saale), während die B82 Richtung Osten nach Wolfenbüttel führt. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A7 im Westen (ca. 30 km entfernt) und die A395 im Nordosten. Bahn: Der Bahnhof Goslar ist ein regionaler Verkehrsknotenpunkt. Es gibt direkte Zugverbindungen nach Hannover, Braunschweig, Göttingen und Halle (Saale). Auch der Harz-Elbe-Express verbindet Goslar mit verschiedenen Orten im Harz. Bus: Ein regionales Busnetz verbindet Goslar mit umliegenden Städten und Dörfern, darunter Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Wernigerode. Fernbusse nach größeren Städten stehen ebenfalls zur Verfügung. Flughäfen: Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Hannover (ca. 90 km entfernt), der mit dem Auto oder Zug gut erreichbar ist. Alternativ bietet der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg eine kleinere Auswahl an Flügen. Fahrrad: Goslar ist an das Radwegenetz des Harzes angebunden. Die hügelige Umgebung ist ideal für Mountainbiker, aber auch für Freizeitfahrer gibt es gut ausgebaute Wege. Die zentrale Lage Goslars am Harz macht die Stadt zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region. Die Kombination aus historischen Sehenswürdigkeiten und guter Verkehrsanbindung trägt zu ihrer Attraktivität bei.

??????? ?????????: 25363003 - 38644 Goslar

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 146.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25363003 - 38644 Goslar

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com