



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Gewerbehof mit 2 Lagerhallen, Nebengebäuden und Ausbaupotential in sehr guter Lage von Magdeburg



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMD_347	<b>Stand vom:</b>	27.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Halle/Lager/Produktion (Lagerflächen)	<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Ort:</b>	39126 Magdeburg / Rothensee	<b>Lagerfläche:</b>	6.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	7.200,00 m <sup>2</sup>	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	2.150.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	228.168,00 €
<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	2,50 €	<b>Provision:</b>	5% zzgl. MwSt.

## Energiepass:

---

**Jahrgang:** nicht\_noetig

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	LIC Finest Properties Magdeburg UG	<b>Name:</b>	Michaela Lohde-Sauer
<b>Straße:</b>	Breiter Weg 213 a	<b>Ort:</b>	39104 Magdeburg
<b>Telefon:</b>	+49 391 990 629 10	<b>E-Mail:</b>	magdeburg@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-magdeburg.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Gewerbegrundstück mit 2 Lagerhallen und weiteren Nebengebäuden in sehr guter Lage.

Dieses großzügige Gewerbegrundstück, mit einer Gesamtfläche von 26.770 m<sup>2</sup> und bebaut mit 2 Lagerhallen und Nebengebäuden, eignet sich ideal für Unternehmen, die Lager- oder Logistikflächen benötigen. Die Immobilie ist bebaut mit zwei in Fertigbauweise errichteten, freistehenden Kaltlagerhallen, die in den Jahren 1965 bis 1970 errichtet wurden. Die Lagerhallen sind eingeschossig und bieten insgesamt ca. 6.200 m<sup>2</sup> Mietfläche. Sie verfügen über eine

Raumhöhe von ca. 5 m, sind einfach ausgestattet, haben jedoch ein großes Potenzial für Modernisierungen und Anpassungen an die individuellen Bedürfnisse der Mieter.

#### **\*\*Lagerflächen:\*\***

Lagerhallen 1 & 2 (ca. 6.200 m<sup>2</sup>): Die beiden Hallen bieten viel Raum für eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungen. Die Ausstattung ist einfach und funktional. Teile der Dächer wurden bereits saniert, um eine langfristige Nutzung zu gewährleisten. Auf einem der Hallendächer wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die zur Reduzierung der Betriebskosten und zur Nutzung erneuerbarer Energien beiträgt.

#### **\*\*Nebengebäude:\*\***

Das "Sozialgebäude" bietet Platz für Büros, Sozialräume sowie Umkleiden und WCs.

#### **\*\*Freifläche und Mietstruktur:\*\***

Freifläche: Bereits ca. 1.000 m<sup>2</sup> Freifläche sind derzeit vermietet, was zusätzliche Einnahmen für den Eigentümer generiert. Außerdem besteht auf einem Teil des Grundstücks die Möglichkeit eine weitere Halle zu errichten.

Mietstruktur: Die Gebäude sind voll vermietet. Mieter sind Gewerbetreibende sowie Privatpersonen.

#### **\*\*Technische Ausstattung:\*\***

Die technischen Anlagen der Immobilie werden fortlaufend modernisiert. Die Infrastruktur ist gut gepflegt, jedoch sind in bestimmten Bereichen weitere Investitionen zur Optimierung erforderlich.

#### **\*\*Fazit:\*\***

Diese Gewerbeimmobilie bietet eine hervorragende Grundlage für Unternehmen, die auf der Suche nach kostengünstigen, gut erreichbaren Lagerflächen mit Erweiterungspotential sind. Die vorhandenen Lagerhallen und das Sozialgebäude bieten eine solide Basis, während die Möglichkeit zur Modernisierung den Wert und die Flexibilität der Immobilie steigern. Die derzeitige Mietstruktur ist attraktiv, mit Potenzial zur Steigerung der Einnahmen bei einer langfristigen Vermietung.

Für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Lage:**

---

Diese Immobilie befindet sich im Industriegebiet Rothensee, einem etablierten und dynamischen Wirtschaftsstandort. Diese Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Erreichbarkeit und ausgezeichnete Anbindung an die wichtigsten Verkehrsinfrastrukturen der Region aus.

Das Industriegebiet Rothensee ist geprägt von einer Mischung aus Industrie-, Logistik- und Handelsunternehmen, was es zu einem attraktiven Standort für verschiedene Branchen macht. Die Nähe zum Industriehafen ermöglicht eine

unkomplizierte Nutzung von Wasserwegen für den Transport von Gütern, was insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel und Produktion von Vorteil ist. Der Hafen bietet zudem direkte Anbindungen an das Elbe-Wasserstraßennetz, was den internationalen Handel erleichtert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Das Gebiet ist direkt mit den überregionalen Verkehrsachsen verbunden, einschließlich der A14 (Anschlussstelle Magdeburg-Rothensee), die eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz bietet. Darüber hinaus ist die B1 ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Erreichbarkeit von Magdeburg und angrenzenden Städten weiter verbessert. Der Magdeburger Hauptbahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was die Region zusätzlich für Unternehmen aus dem gesamten Bundesgebiet und international attraktiv macht.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie Logistikzentren, die den Standort weiter aufwerten und eine hohe Synergiepotenzial bieten. Auch für die mitarbeiterorientierte Infrastruktur ist gesorgt – Restaurants, Cafés sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der Umgebung.

Das Gebiet zeichnet sich außerdem durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die eine störungsfreie Unternehmensführung bei gleichzeitig optimaler Erreichbarkeit gewährleistet. Die Nähe zur Innenstadt von Magdeburg und zur umgebenden Natur bietet zusätzlich attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

## **Ausstattung:**

---

- Kalthallen
- bis zu 5 m Raumhöhe
- teilweise Rolltore, teilweise Flügeltore
- Lagerflächen sind größtenteils gut belüftet und belichtet

## **Sonstiges:**

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Michaela Lohde-Sauer unter der Mobilfunknummer 0176 - 326 09 728 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Beim Erwerb dieser Immobilie ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 5% zzgl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises zu zahlen. Alle Informationen, die Ihnen offengelegt werden, sind vertraulich und für Sie persönlich bestimmt. Im Falle einer Weitergabe oder Offenlegung haften Sie als Auftraggeber (neben anderen möglichen Schadensersatzansprüchen) im Falle eines Vertragsabschlusses durch einen Dritten mindestens in Höhe der entgangenen Provision. Schließen Sie, ein Familienangehöriger, ein Partner oder eine mit Ihnen verbundene Firma einen Kaufvertrag ohne die Vermittlung von LIC Finest Properties Magdeburg UG (Lizenzpartner der Kensington Finest Properties International AG) ab, wird eine Vermittlungsprovision in Höhe von 5% zzgl. MwSt. des im Kaufvertrag genannten Kaufpreises fällig.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-magdeburg.com](http://www.kensington-magdeburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Halle 2



Halle 1



