

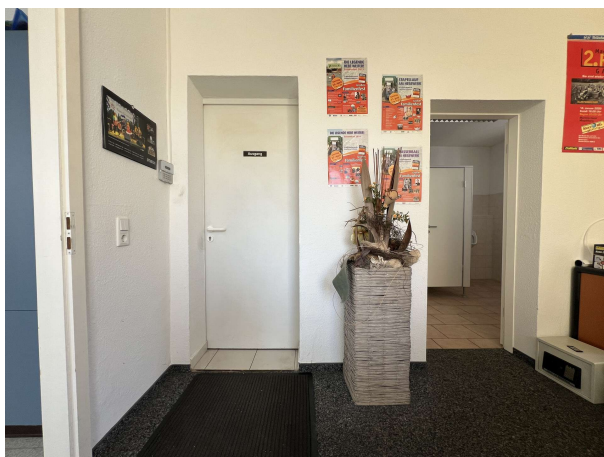
Objektnr. 605661

„Ärzte- & Geschäftshaus Buckau“: Fläche zur Selbstnutzung oder Vermietung

39104 Magdeburg (Buckau)



Neu im Verkauf



Eingangsbereich im Büro



Sanitärbereich im Büro

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Zinshaus Renditeobjekt
Gesamtfläche 163,33 m²
Grundfläche 2.300,00 m²
Vermietbare Fläche 163,33 m²

Kaufpreis

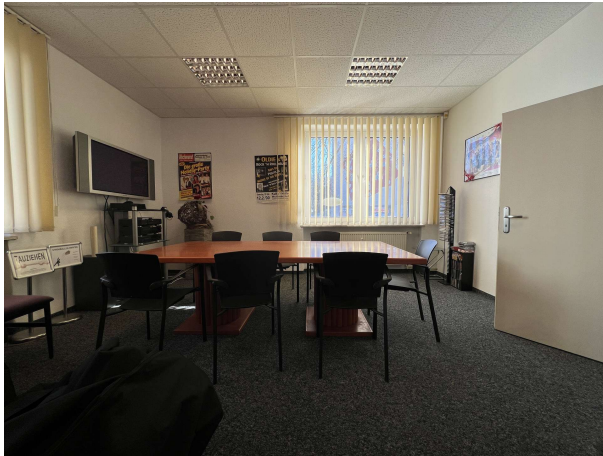
Kaufpreis 200.000,00 €
Maklerprovision 14.280,00 €
(= 7,14%, inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im nördlichen Bereich des Magdeburger Stadtteils Buckau, an einer der zentralen Verkehrsachsen des Quartiers. Die Straße verbindet Buckau direkt mit der Magdeburger Innenstadt und gewährleistet eine hohe Sichtbarkeit sowie sehr gute Erreichbarkeit. Im fußläufigen Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung, darunter ein ALDI-Markt, Apotheken, Dienstleister und gastronomische Angebote, was die Lage insbesondere für praxis- und dienstleistungsorientierte Nutzungen attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie in die angrenzenden Stadtteile Altstadt, Leipziger Straße und Farmersleben. Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Patienten, Kunden oder Klienten optimal erreichbar.

Die Liegenschaft wurde in den 1950er Jahren in Massivbauweise errichtet und ist seit



Konferenzraum im Büro



Küche im Büro



Küche im Büro

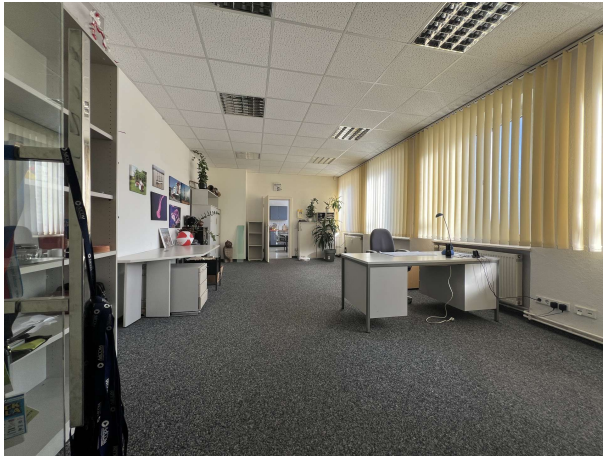
Jahrzehnten als etabliertes „Ärzte- und Geschäftshaus Buckau“ bekannt. Sie besteht aus zwei Gebäudetrakten und umfasst insgesamt zwei Wohneinheiten, zehn Gewerbeeinheiten sowie zehn Außenstellplätze auf dem Grundstück. Die klare gewerbliche Prägung, insbesondere im medizinischen und dienstleistungsnahen Bereich, sorgt für ein funktional homogenes Nutzerumfeld.

Im Jahr 1993 erfolgte eine umfassende Kernsanierung der Gebäudesubstanz. In diesem Zuge wurden unter anderem Dach, Fenster, Versorgungsleitungen sowie die Allgemeinflächen modernisiert und auf den damaligen Stand der Technik gebracht. Die Gebäudehülle ist verputzt, gestrichen und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die sich weiterhin im Betrieb befindet, hier wurde der Brenner 2025 erneuert.

Die Immobilie wurde bereits kurz nach der Sanierung gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, sodass es sich bei dem angebotenen Objekt um Teileigentum innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft handelt: eine im Erdgeschoss gelegene Einheit mit rund 130 m² sowie einer ergänzenden Fläche im Obergeschoss mit ca. 30 m². Die Erdgeschossfläche wurde zuletzt als Büro genutzt und verfügt über zwei Büroräume, einen Aufenthaltsraum mit integrierter Küche sowie einen Sanitärbereich. Die kleinere Einheit im Obergeschoss besteht aus zwei Räumen mit vorgelagertem Flur und wurde vormals als Lager genutzt. Sie eignet sich ideal als Ergänzungsfläche, beispielsweise für Archiv, Lager, zusätzliche Büronutzung oder Personalräume.

Beide Einheiten werden geräumt d.h. ohne Inventar übergeben. Dadurch bietet sich dem Erwerber maximale Flexibilität, die Flächen entweder auf die Anforderungen eines eigenen Betriebs (z. B. Arztpraxis, Therapiezentrum, Büro- oder Dienstleistungsnutzung) auszurichten oder eine Neuvermietung entsprechend der Nachfrage im etablierten Ärztehausumfeld vorzunehmen.

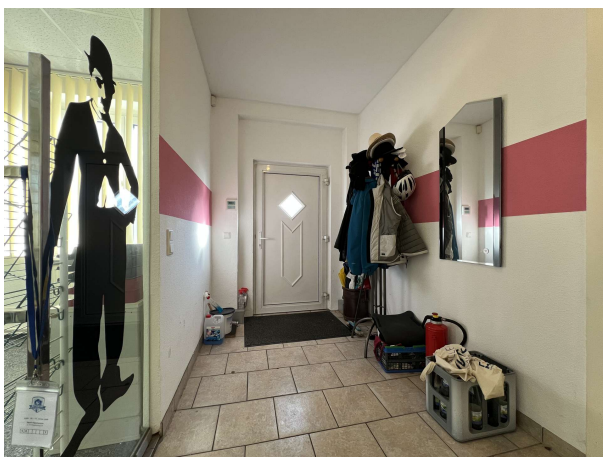
Hinweis: Kaufpreisfaktor und Renditekennzahlen sind ohne Erwerbsnebenkosten sowie etwaige



Büro im Erdgeschoss



Büro im Erdgeschoss



Hintereingangsbereich

Investitionsmaßnahmen dargestellt. Die Soll-Miete p.a. basiert auf einer kalkulatorischen Nettokaltmiete von 9,00 €/m².

„ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

- zentrale Ölheizung
- Massivbauweise, Baujahr 1950er Jahre
- Wärmedämmverbundsystem vorhanden
- 10 Außenstellplätze auf dem Grundstück
- allgemeines Wohngebiet mit stabiler Nachfrage
- flexible Nutzung: Selbstnutzung oder Vermietung
- medizinisch und dienstleistungsnah geprägtes Umfeld
- sehr gute Sichtbarkeit an zentraler Hauptverkehrsachse
- beräumte Übergabe – sofortige Neuausrichtung möglich
- Teileigentum (WEG) in etabliertem Ärzte- & Geschäftshaus
- Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Objekt (ÖPNV-Anbindung)
- geeignet für Praxis, Therapie, Büro oder Gesundheitsdienstleister
- Kernsanierung 1993 (Dach, Fenster, Leitungen, Allgemeinflächen)
- Erdgeschossfläche ca. 160 m² zzgl. ca. 30 m² Ergänzungsfläche im OG
- attraktive Kombination aus Standortqualität, Nutzungsflexibilität und Werthaltigkeit

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.



Hintereingang Erdgeschoss

Lage

Magdeburg, die wachsende Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts mit mehr als 245.000 Einwohnern, zählt zu den bedeutendsten Städten Ostdeutschlands und generiert über zehn Prozent des BIP vom Bundesland. Magdeburg verbindet die Stabilität eines großen Verwaltungs- und Wissenschaftsstandorts: rund 20 % der Beschäftigten arbeiten im öffentlichen Sektor, ergänzt durch Universität, Hochschule und Universitätsklinikum plus weiteren Wirtschaftszweigen wie Maschinenbau, IT und Forschung.

Die strategisch günstige Lage im Zentrum Deutschlands sowie die exzellente Verkehrsanbindung über die A2 und A14 gewährleisten schnelle Erreichbarkeit der Ballungszentren um Berlin, Hannover und Leipzig. Der Immobilienmarkt von Magdeburg bietet im Vergleich zu anderen C-Städten ein attraktives Risiko-Rendite-Profil mit moderaten Einstiegspreisen und Bruttorenditen, die bis zu 13 % über dem Durchschnitt vergleichbarer Standorte liegen.

Der Stadtteil Buckau zählt zu den etablierten innerstädtischen Wohnlagen südlich der Altstadt und liegt unmittelbar zwischen Elbe und Bahntrasse. Mit rund 6.000 Einwohnern und etwa 3.800 Wohnungen repräsentiert Buckau rund 3 % des gesamten Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine urbane, historisch gewachsene Struktur mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung aus und weist eine für innerstädtische Lagen typische Mischung aus Wohnen, Gewerbe und kleinteiliger Industrie auf.

Seit den 1990er Jahren ist Buckau Teil umfassender Stadterneuerungsprozesse. Große Teile des Stadtteils wurden als Sanierungsgebiet ausgewiesen und in das Stadtumbau monitoring Südost aufgenommen. Allein aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost wurden bis 2012 rund 3,2 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen investiert. Zu den maßgeblichen Impulsprojekten zählen die Neuordnung des ehemaligen MAW-Geländes, die Umnutzung des MESSMA-Areals zu Wohnzwecken, der Ausbau der

Elbuferpromenade, die Entwicklung der „Grünen Mitte“ sowie zahlreiche private Bestandssanierungen. In der Folge stieg die Einwohnerzahl in der letzten Dekade um rund 28 %.

Für Gewerbetreibende, insbesondere im Gesundheits- und Dienstleistungsbereich, ergibt sich daraus ein attraktives Umfeld mit hoher Frequenz, wohnortnaher Nachfrage und guter Sichtbarkeit. In der Gesamtschau bietet Buckau ein ausgewogenes Standortprofil für die Ansiedlung eines Ärztehauses bzw. medizinisch geprägter Büro- und Praxisnutzungen: eine innerstädtische Lage mit guter Erreichbarkeit, nachgewiesene Aufwertungs-dynamik, eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur sowie ein urbanes Umfeld mit ergänzenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Für gewerbliche Nutzer eröffnen sich hier flexible Nutzungsmöglichkeiten in einem Stadtteil, der sowohl funktional als auch langfristig perspektivisch tragfähig ist.

Hinweis

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.