Moderne Büroflächen in Barleben mit Stellplätzen – Halle & Außenlager optional

Objekt: 966 • Lindenallee 11 • 39179 Barleben
1.500,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Daten im Überblick

ImmoNr	966
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=id5iHanGFgU
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Büro und Lagergebäude
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Lindenallee
Hausnummer	11
PLZ	39179
Ort	Barleben
Gesamtfläche	ca. 178 m^2
Anzahl Zimmer	5
Vermietbare Fläche	ca. 178 m^2
Nebenfläche	ca. 178 m^2
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas
Netto Kaltmiete	1.500,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	1.700,00 €
Kaution	3.000,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Beschreibung

Zur Miete steht ein gepflegtes Büro- und Lagergebäude in Barleben, das sich für verschiedene gewerbliche Nutzungen eignet. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. 178 m^2 eine funktionale Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern. Die Flächen sind mit Heizkörpern ausgestattet; als Bodenbeläge kommen Fliesen und Teppich zum Einsatz.

Die Bürofläche eignet sich besonders für Unternehmen, die eine gut nutzbare Kombination aus Arbeitsräumen, Nebenflächen und optional erweiterbaren Lagerkapazitäten suchen. Im Erdgeschoss stehen ein Herren-WC sowie eine Teeküche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein Damen-WC befindet sich im 1. Obergeschoss. Zum Mietangebot gehören außerdem 4 Stellplätze.

Bei Bedarf können zusätzlich weitere Flächen angemietet werden:
- 2 weitere Räume mit ca. 34 m^2 im Erdgeschoss, nahe der Teeküche (Nettokaltmiete: 420,00 €/Monat, NKV: 50,00/Monat zzgl. MwSt.)
- eine Lagerhalle mit ca. 280 m^2 und Rolltor (Nettokaltmiete: 1.650 €/Monat, NKV: 50,00/Monat zzgl. MwSt.)
- ein Außenlagerplatz mit ca. 900 m^2 (Nettokaltmiete: 1.800 €/Monat, NKV: 50,00/Monat zzgl. MwSt.)

Das Grundstück ist abgeschlossen und alarmgesichert. Damit bietet diese Gewerbeimmobilie in Barleben eine vielseitige Grundlage für Büro-, Praxis- oder Lagernutzungen mit zusätzlichem Erweiterungspotenzial.

Machen Sie sich bequem von zu Hause aus ein detailliertes Bild von dieser Einheit! Mit unserem 3D-Rundgang können Sie jeden Raum in aller Ruhe erkunden, die Raumaufteilung erleben - als wären Sie direkt vor Ort.

So funktioniert der Rundgang:
https://youtu.be/Jq3tkY8jna8

Hier geht es zum 3D-Rundgang:
https://my.matterport.com/show/?m=id5iHanGFgU

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in Barleben, unmittelbar nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem etablierten Wirtschafts-, Produktions- und Technologiestandort entwickelt und profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Wirtschaftsregion Magdeburg.

Das direkte Umfeld ist gewerblich geprägt. In der Umgebung sind Unternehmen aus unterschiedlichen Bereichen wie Handel, Handwerk, Bau, Fahrzeugtechnik, Industrie und Logistik ansässig. Dadurch bietet der Standort ein professionelles gewerbliches Umfeld und eignet sich insbesondere für Büro-, Dienstleistungs- oder vergleichbare gewerbliche Nutzungen.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A2 in Richtung Hannover und Berlin ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über nahegelegene Verkehrsachsen bestehen zudem schnelle Verbindungen zur A14 sowie in das Magdeburger Stadtgebiet. Auch die B189 stellt eine leistungsfähige Verbindung in Richtung Magdeburg und in das nördliche Umland dar. Die Fahrzeit zur Autobahn beträgt rund 3 Minuten, der Magdeburger Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten erreichbar.

Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut angebunden; eine Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Nähe zu Magdeburg verbindet damit die Vorteile eines etablierten Gewerbestandortes mit kurzen Wegen in die Landeshauptstadt.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gute Erreichbarkeit, das gewerblich etablierte Umfeld und die unmittelbare Nähe zu Magdeburg. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen sowohl für Unternehmen mit regionalem Kunden- und Mitarbeiterbezug als auch für überregional tätige Gewerbetreibende.

Ausstattung Beschreibung

- Erdgeschosslage
- Ca. 178 m^2 Fläche
- 5 Zimmer
- Heizkörper
- Fliesenboden
- Teppichboden
- Herren-WC im Erdgeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Damen-WC im 1. Obergeschoss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

- Teeküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 4 Stellplätze
- Abgeschlossenes Grundstück
- Alarmgesichertes Grundstück
- Zusätzlich anmietbare Räume im Erdgeschoss
- Zusätzlich anmietbare Lagerhalle mit Rolltor
- Zusätzlich anmietbarer Außenlagerplatz

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die Kaution beträgt zwei Nettokaltmieten.

Die dargestellte Möblierung wurde KI-generiert und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand der Wohnung bei Besichtigung.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Impressionen



Außenansicht_1



Außenansicht 3

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Zufahrt



Zugang

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Eingangsbereich



Empfangslobby_KI-möbliert



Besprechungsraum



Besprechungsraum_KI-möbliert



Büro 2



Büro 2_KI-möbliert

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Büro 1



Büro 3



Teeküche



Zugang_Teeküche und WC



Herren_WC



Halle_2

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Zufahrt



Büro_2_2



Zugang separter Büros



Büro_1_1



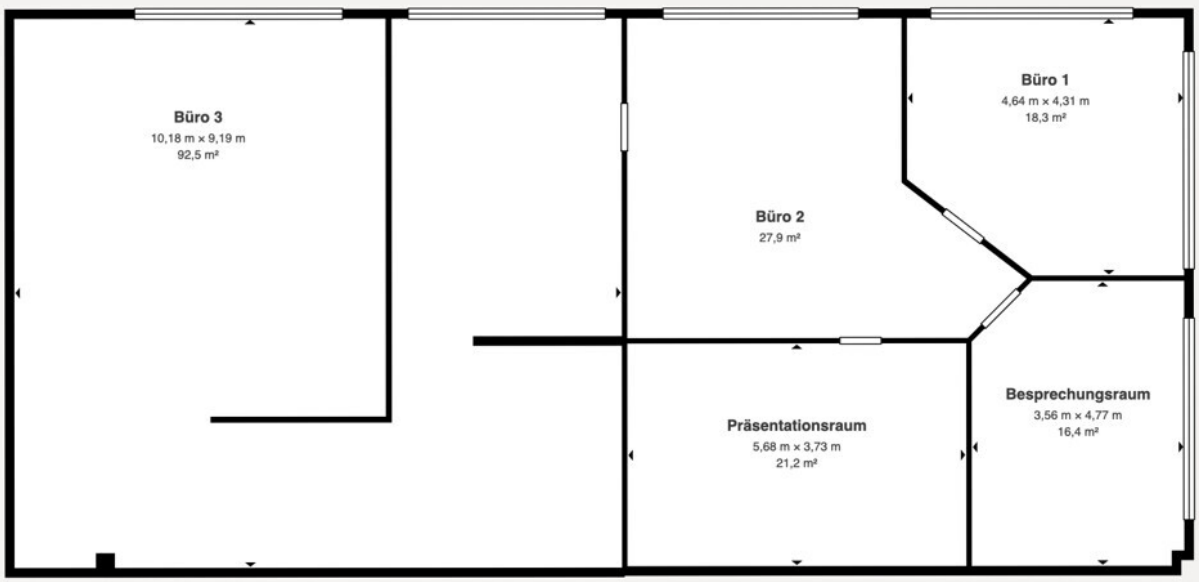
Außenlager_1



Außenlager_2

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Grundriss



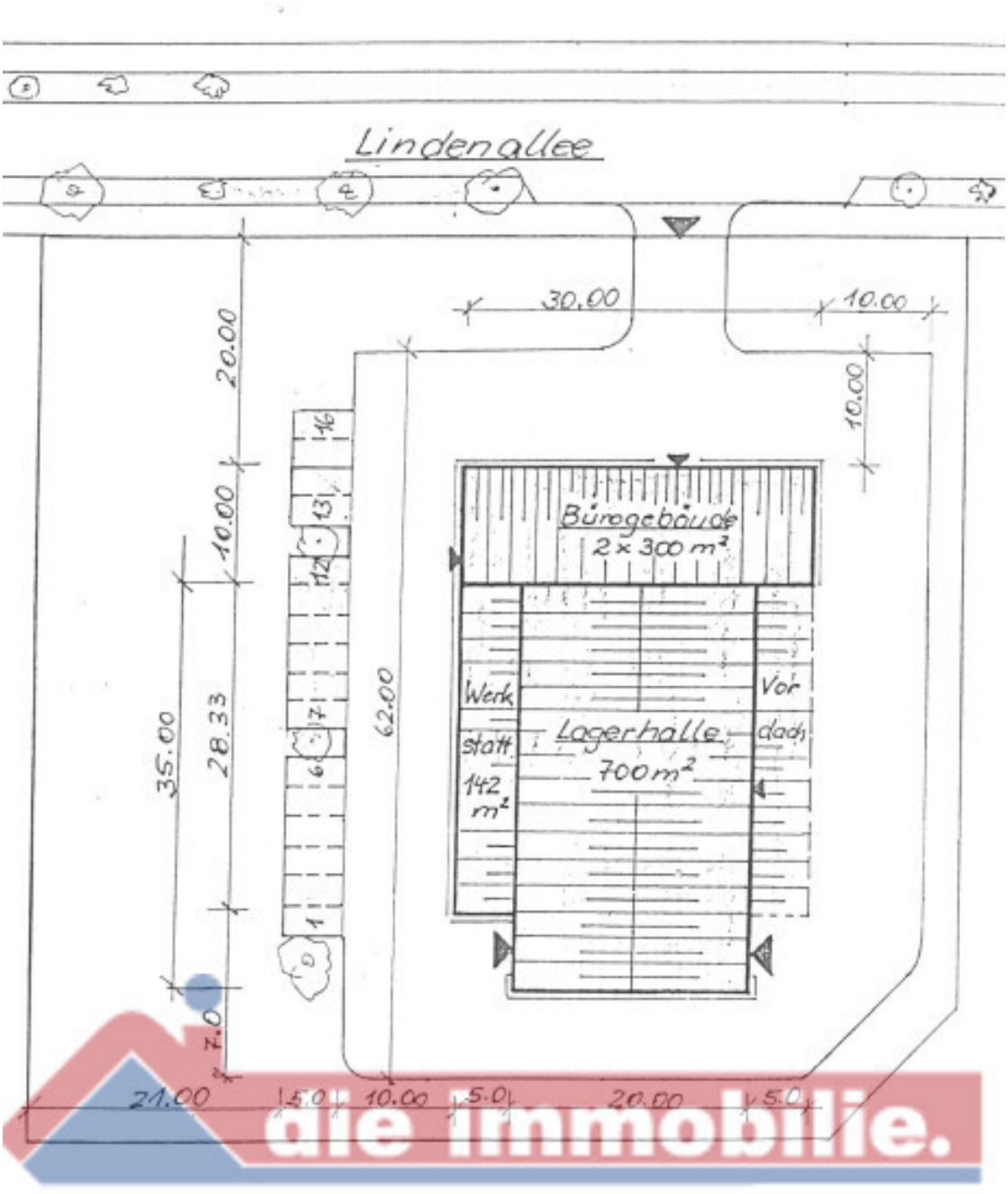
Grundriss_Büro

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Grundriss_EG

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •



Lage_Grundstück

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514
f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de •

Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514
Mobil: 017680676451

E-Mail: f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.