Historische Villa mit Entwicklungspotenzial und großzügigen Hallenflächen in Klein Wanzleben

Objekt: 984 • Rabbethgestraße 17 • 39164 Klein Wanzleben
229.000,00 €



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	984
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=8wNjjon9eC3
Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Rabbethgestraße
Hausnummer	17
PLZ	39164
Ort	Klein Wanzleben
Wohnfläche	ca. 140 m^2
Nutzfläche	ca. 460 m^2
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 4.456 m^2
Bürofläche	ca. 160 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 300 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Balkon	Ja
Baujahr	1903
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Kaufpreis	229.000,00 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen mit historischem Charakter und vielseitigem Entwicklungspotenzial im gewachsenen Ortskern von Klein Wanzleben. Auf einem ca. 4.456 m^2 großen Grundstück befindet sich eine freistehende, denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1903, ergänzt durch umfangreiche Hallen-, Lager-, Hof- und Nebenflächen.

Die Villa präsentiert sich als markantes Wohn- und Geschäftshaus mit repräsentativer Außenwirkung. Im Erdgeschoss stehen ca. 160 m^2 ehemals gewerblich genutzte Büro- und Geschäftsräume zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 140 m^2 Wohnfläche. Zusätzlich bietet das Anwesen ca. 1.337 m^2 sonstige Nutzfläche in Hallen, Lagerbereichen, Nebengebäuden und Garage.

Ein besonderer Vorteil: Das gesamte Objekt steht leer. Sämtliche Mietverhältnisse sind beendet, sodass die Immobilie mietvertragsfrei übergeben werden kann. Käufer erhalten damit maximale Flexibilität für Eigennutzung, Sanierung, Neuvermietung oder Projektentwicklung.

Das Anwesen eignet sich besonders für Eigennutzer mit Platzbedarf, Handwerks- und Gewerbebetriebe, kreative Nutzungskonzepte, Büro- und Lagerkombinationen sowie Investoren, die ein Objekt mit Substanz, Sichtbarkeit und Entwicklungsspielraum suchen. Die Kombination aus historischer Villa, großem Grundstück, befestigten Hofflächen und umfangreichen Nebengebäuden ist in dieser Form selten.

Bereits erfolgt sind u. a. der Einbau einer Gaszentralheizung, isolierverglaster Fenster mit Rollläden sowie der Ausbau der beiden Wohnungen im Obergeschoss. Gleichzeitig besteht weiterer Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Wer ein standardisiertes, bezugsfertiges Wohnhaus sucht, wird hier nicht fündig. Wer jedoch ein charakterstarkes Anwesen mit Fläche, Geschichte und Gestaltungsspielraum sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Lage

Das Anwesen befindet sich im gewachsenen Ortskern von Klein Wanzleben, einem Ortsteil der Stadt Wanzleben-Börde im Landkreis Börde. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, gewachsenen Ortsstrukturen sowie einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken – eine passende Ausgangslage für ein gemischt nutzbares Objekt mit Wohn-, Büro-, Lager- und Entwicklungspotenzial.

Klein Wanzleben verfügt über Einrichtungen des täglichen Bedarfs; weitere Versorgungsangebote,

Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Wanzleben. Die Anbindung an den regionalen Verkehr ist gegeben. Über die umliegenden Straßen sind Wanzleben, Oschersleben und die Landeshauptstadt Magdeburg gut erreichbar.

Durch die zentrale Ortslage, die gute Sichtbarkeit und die großzügige Grundstücksstruktur bietet der Standort interessante Voraussetzungen für Eigennutzer, Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende oder Investoren, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten. Die Lage wird sachlich als einfache bis durchschnittliche Wohnlage mit bedingt geeigneter Geschäftslage eingeordnet – gerade dadurch entsteht ein attraktives Verhältnis aus Grundstücksgröße, Nutzfläche und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ausstattung Beschreibung

- freistehende, denkmalgeschützte Villa im Stil eines Wohn- und Geschäftshauses
- Baujahr ca. 1903
- ca. 4.456 m^2 Grundstücksfläche
- ca. 140 m^2 Wohnfläche im Obergeschoss
- ca. 160 m^2 Gewerbe-/Bürofläche im Erdgeschoss
- ca. 1.337 m^2 sonstige Nutzfläche in Hallen, Lagerbereichen, Nebengebäuden und Garage
- vollständig leerstehend und mietvertragsfrei
- voll unterkellertes Hauptgebäude
- nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss
- Gaszentralheizung
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Warmwasserbereitung überwiegend dezentral
- historische Treppenanlage aus Holz
- teils repräsentative Raumhöhen im Erdgeschoss
- zwei Wohneinheiten im Obergeschoss
- ehemals gewerblich genutzte Büro-/Geschäftsräume im Erdgeschoss
- Balkon vorhanden
- befestigte Hof- und Lagerflächen
-mehrere eingeschossige Hallen- und Nebengebäude
- Garage vorhanden
- Stromanschlüsse in den Nebengebäuden augenscheinlich vorhanden
- Modernisierungen u. a. Heizung/Fenster/Büroumbau 1997
- Innenausbau der Wohnungen im Obergeschoss ca. 2012 und 2015
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Lager, Handwerk oder Entwicklung

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Für den Käufer provisionsfrei.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Impressionen



Vogelperspektive auf die historische Villa und das Grundstück



Rückwärtige Ansicht der Villa mit angrenzenden Hof- und Nebenflächen

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Seitliche Außenansicht der Villa mit charaktervoller Architektur



Luftbild des Gesamtgrundstücks mit Villa, Hallen und Hofflächen

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Heller Büroraum im Erdgeschoss mit repräsentativer Raumwirkung



Visualisierung: Stilvoll möblierter Büroraum mit historischem Charakter



Flur- und Eingangsbereich mit Zugang zur historischen Treppenanlage



Visualisierung: Einladender Eingangsbereich mit villentypischem Ambiente



Weiterer Büroraum mit hohen Decken und großzügigem Fenster



Visualisierung: Büro- oder Besprechungsraum mit klassischer Atmosphäre

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Großzügiger Büroraum mit vielseitiger Nutzungsperspektive



Visualisierung: Repräsentativer Raum für Büro, Beratung oder Arbeiten



Heller Eckraum mit besonderer Fensterfront und Gestaltungsspielraum



Visualisierung: Wohnlicher Aufenthalts- oder Besprechungsbereich



Flur-/Dielenbereich mit Zugang zu weiteren Räumen



Visualisierung: Attraktiver Flurbereich mit wohnlichem Charakter

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Historisches Treppenhaus mit markanter Holztreppe



Wohnbereich im Obergeschoss mit sichtbarer Galerie-/Emporenlösung



Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne



Luftbild zur Übersicht des Grundstücks und der Gebäudestrukturder Wohnung im Obergeschoss



Eingangsbereich der Wohnung im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss mit großzügiger Arbeitsfläche

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



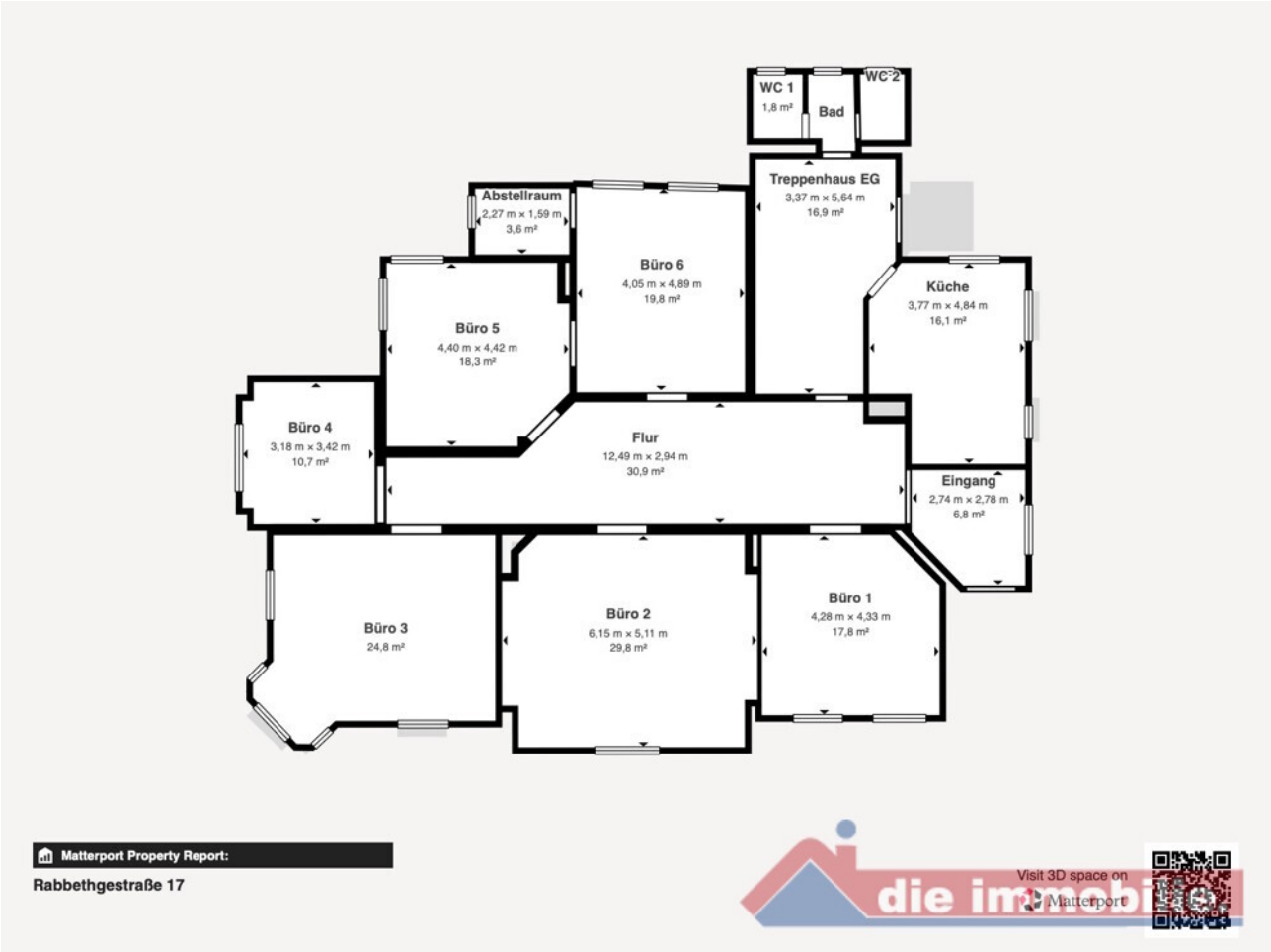
Luftbild des Anwesens mit Grundstücksgrenzen und Hallenflächen



Straßenansicht der Villa mit repräsentativer Fassadengestaltung

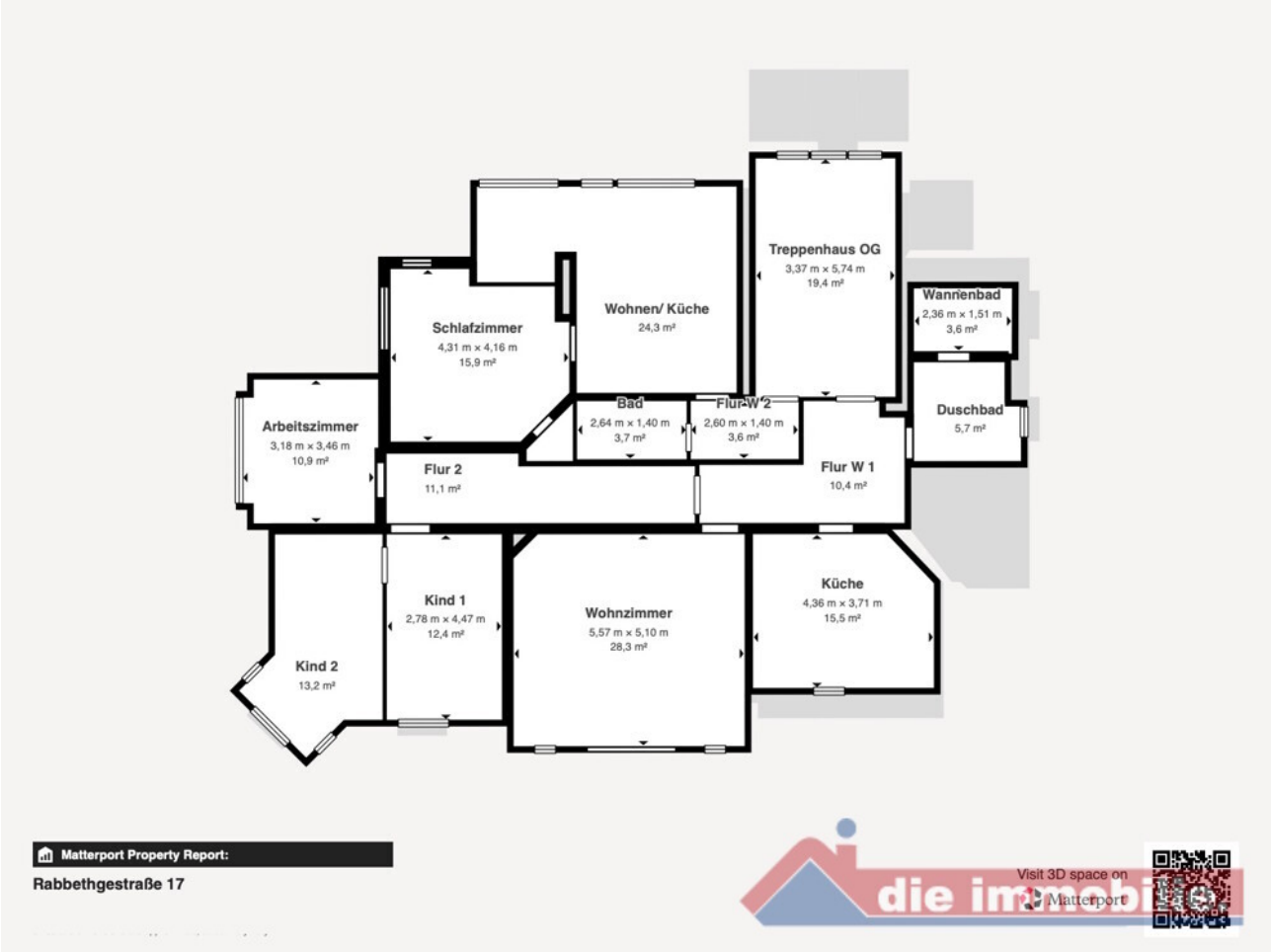
die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss_Obergeschoss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Grundriss_Hochparterre

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de
Web: www.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.