

# Exposé

## Ladenlokal in Magdeburg

### Exclusive Gewerbeimmobilie in der Prachtstraße Magdeburgs



Objekt-Nr. OM-337382

#### Ladenlokal

Vermietung: **2.500 € + NK**

Hegelstraße 19  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1888	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Etagen	5	Gesamtfläche	240,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Neben-/Lagerfläche	31,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	500 €	Verkaufsfläche	200,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	10.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exzellente Gewerberäumlichkeiten in der Prachtstraße Magdeburgs erwarten einen einschlägig erfahrenen Unternehmer als langfristigen Pächter, dessen Interesse eine expansive und ideenreiche Geschäftspolitik ist.

Es wird ein neuer Parkettboden durch die Eigentümerin eingebracht. Daher ist auf einigen Bildern der aktuelle Zustand abgebildet.

## Ausstattung

Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Im Haus liegt aktuell für den Empfang von TV/Radio Kabelfernsehen angeboten über Vodafone an. Ebenso ist Internet über Vodafone möglich.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das monatliche Entgelt für die reine Verkaufsfläche von ca. 200m<sup>2</sup> beträgt 2.400,00€ und für die Nebenflächen der Räumlichkeiten einschließlich der Fläche des Vorgartens wird ein monatliches Pauschalentgelt von 100,00€ erhoben. Hinzu kommen die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen + USt. (derzeit 19%).

Die Vergabe des Objektes unterliegt sodann sowohl dem Pacht/Laden- bzw. Büromietengebot als auch der durchdachten Konzeption in Form eines vorliegenden Exposés des Bewerbers.

Interessenten sollten an einer langfristigen Anmietung von mindestens 5 Jahren interessiert sein.

## Lage

In historischem Ambiente in einer der wohl schönsten Straßen Magdeburgs befindet sich dieser hochwertig sanierte stuckverzierte Prachtbau mit gründerzeitlichem Flair. Das Wahrzeichen der Stadt der Magdeburger Dom ist beim Verlassen des Gebäudes in augenscheinlicher Nähe. Der Hasselbachplatz ist in weniger als 5 Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel führen von dort aus in alle Stadtteile Magdeburgs.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Gewerbe EG links



Zugang zum Objekt

# Exposé - Galerie



Vorgartenbereich



Empfangsbereich

# Exposé - Galerie



Separierbarer Bereich mit



Blick zur Hegelstraße

# Exposé - Galerie



Vorderer Bereich



Neues Parkett

# Exposé - Galerie



Abgetrennter Bereich



Zugang zum hinteren Bereich

# Exposé - Galerie



WC 1



Bad

# Exposé - Galerie



WC 2



Großer Lichtkuppelsaal

# Exposé - Galerie



Perspektive Lichtkuppelraum



Lichtkuppel

# Exposé - Galerie

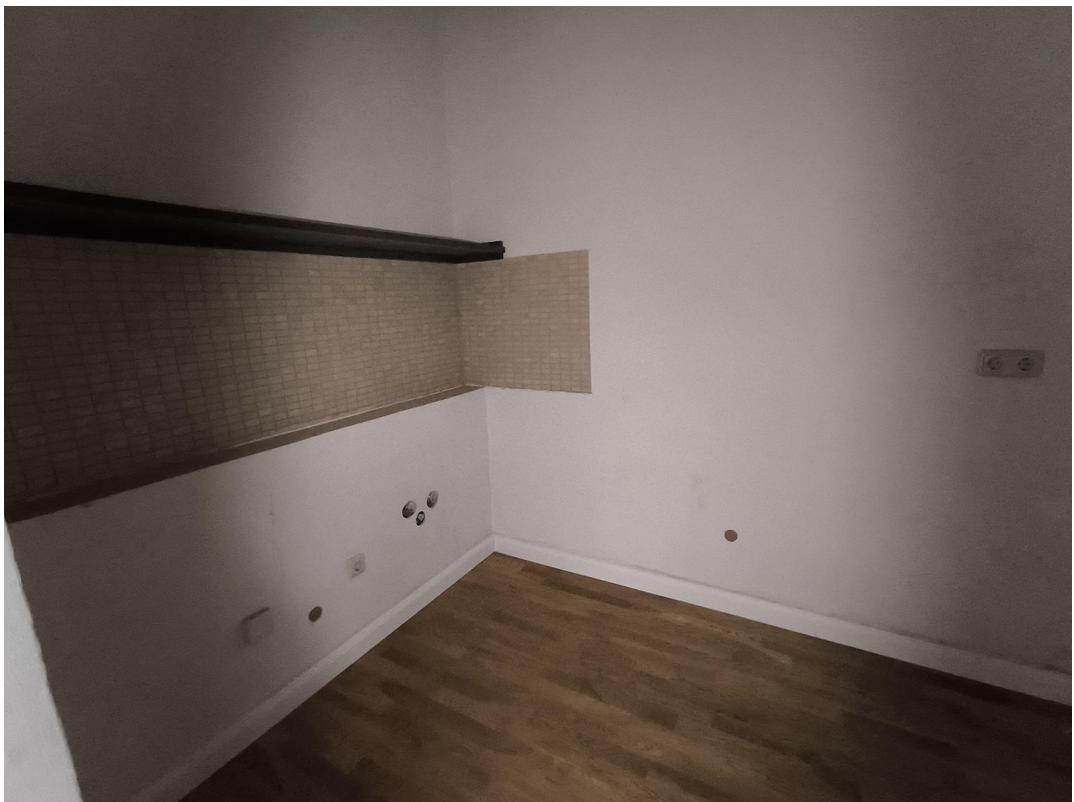


Perspektiven Lichtkuppelraum



Perspektiven Lichtkuppelraum

# Exposé - Galerie



Abstellraum oder Küche



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Küchenbereich oder Umkleide

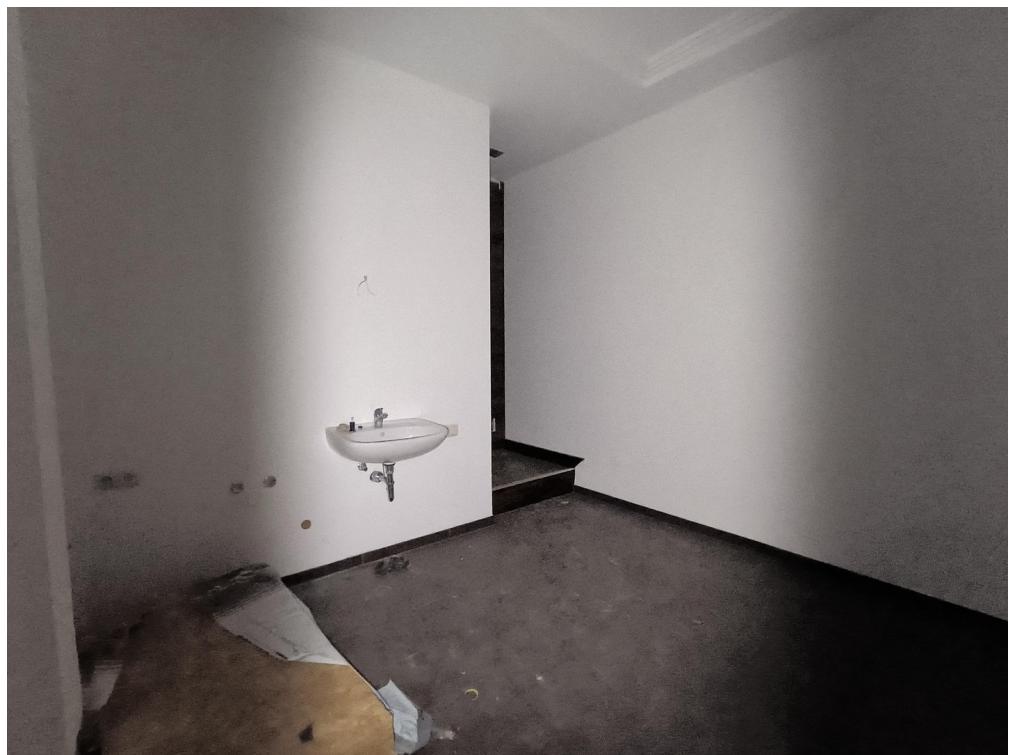


Küchenbereich oder Umkleide

# Exposé - Galerie



Zugang zum Duschbereich



Wasch- /Umkleideraum

# Exposé - Galerie



Doppelwaschtischmöglichkeit



Zugang Dusche

# Exposé - Galerie



Große Dusche