

# Exposé

## Halle in Magdeburg

### Renditeobjekt / Kapitalanlage in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-432664

#### Halle

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Hartung

Sülzborn 2  
39128 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|                   |             |                     |             |
|-------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Baujahr           | 1998        | Gesamtfläche        | 2.400,00 m² |
| Grundstücksfläche | 7.574,00 m² | Lager-/Prod.fläches | 1.580,00 m² |
| Energieträger     | Gas         | Freifläche          | 5.400,00 m² |
| Übernahme         | sofort      | Heizung             | Sonstiges   |
| Zustand           | gepflegt    |                     |             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein nahezu vollständig zu gewerblichen Zwecken vermietetes Rendite-Objekt. Es besteht aus einem Bürogebäude mit angrenzender Lagerhalle sowie Verkaufsräumen mit angrenzender Werkstatt und zwei weitere Werkstätten einer TÜV-Station.

Büro und Lagerhalle:

Das Bürogebäude hat zwei Etagen und ist voll unterkellert. EG und OG sind jeweils ca. 200 qm groß, also insgesamt 400 qm. Die Fassade ist mit hochwertigen Aluminiumkassetten verkleidet. EG und OG sind wahlweise über getrennte Eingänge erreichbar, so dass auch eine voneinander unabhängige Nutzung möglich ist.

Die angrenzende Lagerhalle ist ca. 1280 qm groß, wobei etwa 2/3 davon durchgängig offen sind. Die restliche Hallenfläche ist in 2 kleinere Hallenteile aufgeteilt. Die Halle ist durchschnittlich 7 Meter hoch und die Dachkonstruktion ist freitragend, also ohne störende Stützen auf der Lagerfläche. Die Stahlstützen an den Außenwänden wurden statisch so berechnet und errichtet, dass eine Kranbahn nachgerüstet werden kann. Entsprechende Auflieger sind bereits vorhanden.

Büro und Halle sind seit mehr als 27 Jahren ohne jegliche Komplikationen vermietet und der Mieter möchte auch weiterhin an diesem Standort tätig sein.

TÜV-Station:

Die TÜV-Station verfügt über zwei Werkstätten mit kleinem Büro. Die straßenseitig gelegene Werkstatt dient zur Untersuchung von PKWs. Der letzte Teil der großen Lagerhalle ist zur Werkstatt für LKWs (inklusive Grube) ausgebaut worden und erlaubt eine Durchfahrt der Sattelschlepper. Die Werkstätten sind ca. 280 qm groß. Das Werkstattbüro etwa 30 qm.

Auch der TÜV ist seit über 27 Jahren in dem Objekt tätig, hat vor kurzem in die Ausstattung investiert und möchte den Standort langfristig beibehalten.

Verkaufsräume und Werkstatt:

Die Verkaufsräume bestehen aus einem mit großen Schaufenstern verglasten Ausstellungsraum (ca. 110 qm) sowie angrenzenden Büro- und Besprechungsräumen (insgesamt ca. 55 qm). Die angrenzenden 2 Werkstätten verfügen über Hebebühnen und sind insgesamt ca. 200 qm groß. In der oberen Etage befinden sich die Toiletten und ein weiteres Büro/Pausenraum.

## Lage

Das Objekt liegt verkehrsgünstig an der B 71 (Ebendorfer Chaussee) und nur etwa 1,5 km von der Autobahn A 2 entfernt. Die Sichtbarkeit ist dementsprechend hoch. Zudem wurde für den TÜV ein Werbepylon errichtet, den man bereits von weitem sieht. Das Grundstück hat als einziges der angrenzenden Grundstücke eine eigene Ein- und Ausfahrt auf die B 71, kann aber auch auf der Rückseite von der Straße Sülzborn aus befahren werden.

Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet, das in den letzten Jahren stetig weiter ausgebaut wurde. Direkt gegenüber befindet sich zB. der Baumarkt Hornbach und auf dem übernächsten Grundstück ca. 200 m entfernt wurde vor kurzem ein IKEA eröffnet.

Anfragen an: Günter Hartung - 0172 / 860 51 52

# Exposé - Galerie



Straßenansicht 2



Straßenansicht 3



# Exposé - Galerie



Straßenansicht 4



TÜV 1



# Exposé - Galerie



TÜV 2



TÜV 3



# Exposé - Galerie



TÜV 4



Halle 1



# Exposé - Galerie



2



Büro Seite



# Exposé - Galerie



Büro OG 1



Büro OG 2



# Exposé - Galerie



Büro OG 3



Büro OG 4

# Exposé - Galerie



Büro OG 5



Verkauf 1



# Exposé - Galerie



Verkauf 2



Verkauf 3



# Exposé - Galerie



Verkauf 4



Verkauf Werkstatt 1



# Exposé - Galerie



Verkauf Werkstatt 2



Verkauf Werkstatt 3



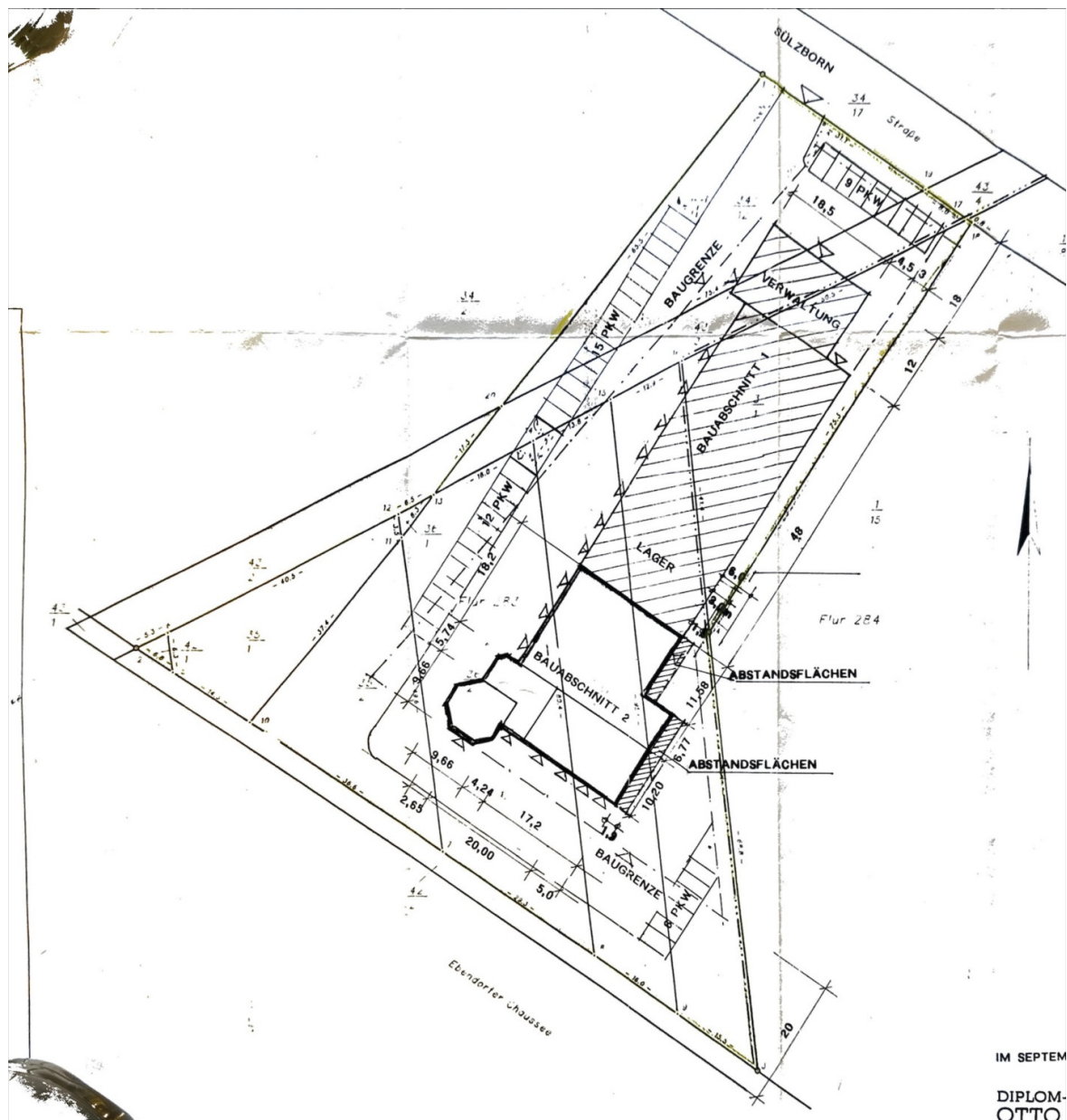
# Exposé - Galerie



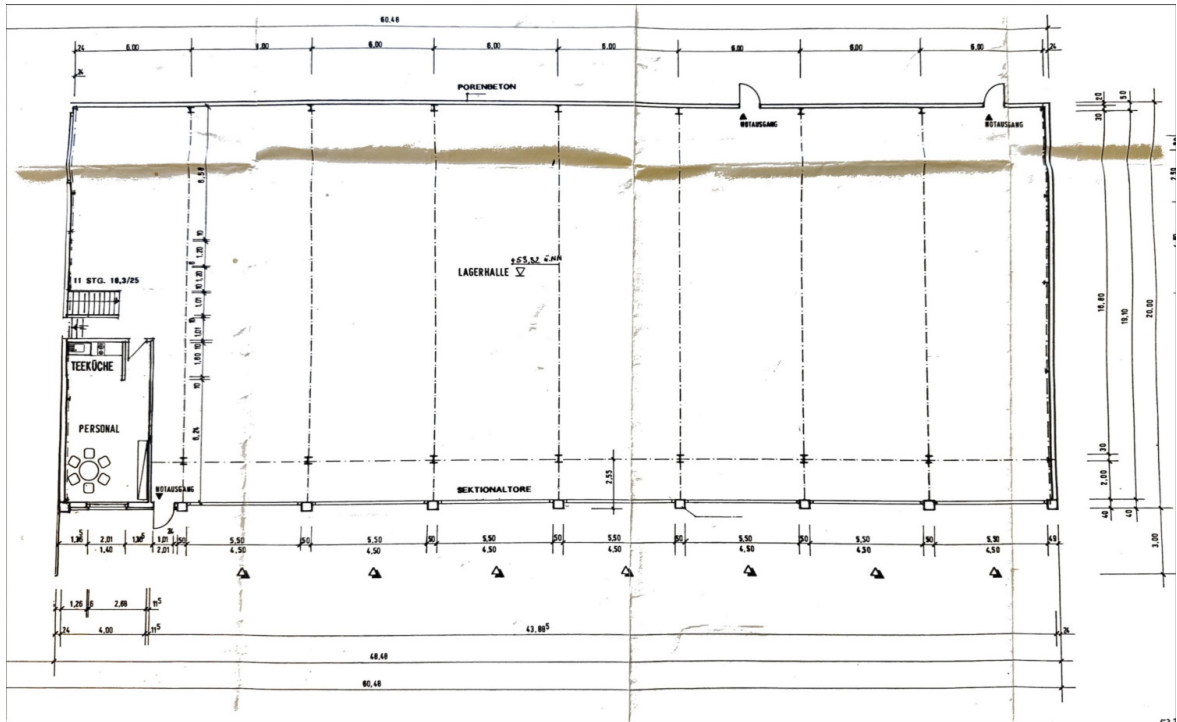
Verkauf Werkstatt 4



# Exposé - Grundrisse

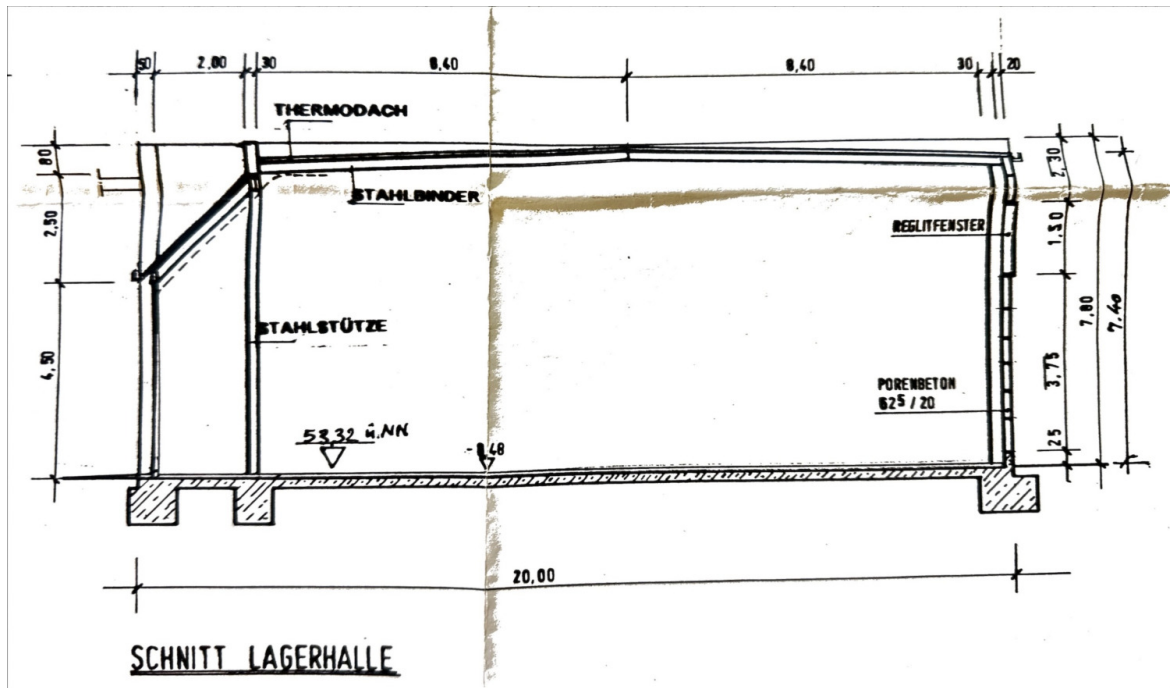


# Exposé - Grundrisse

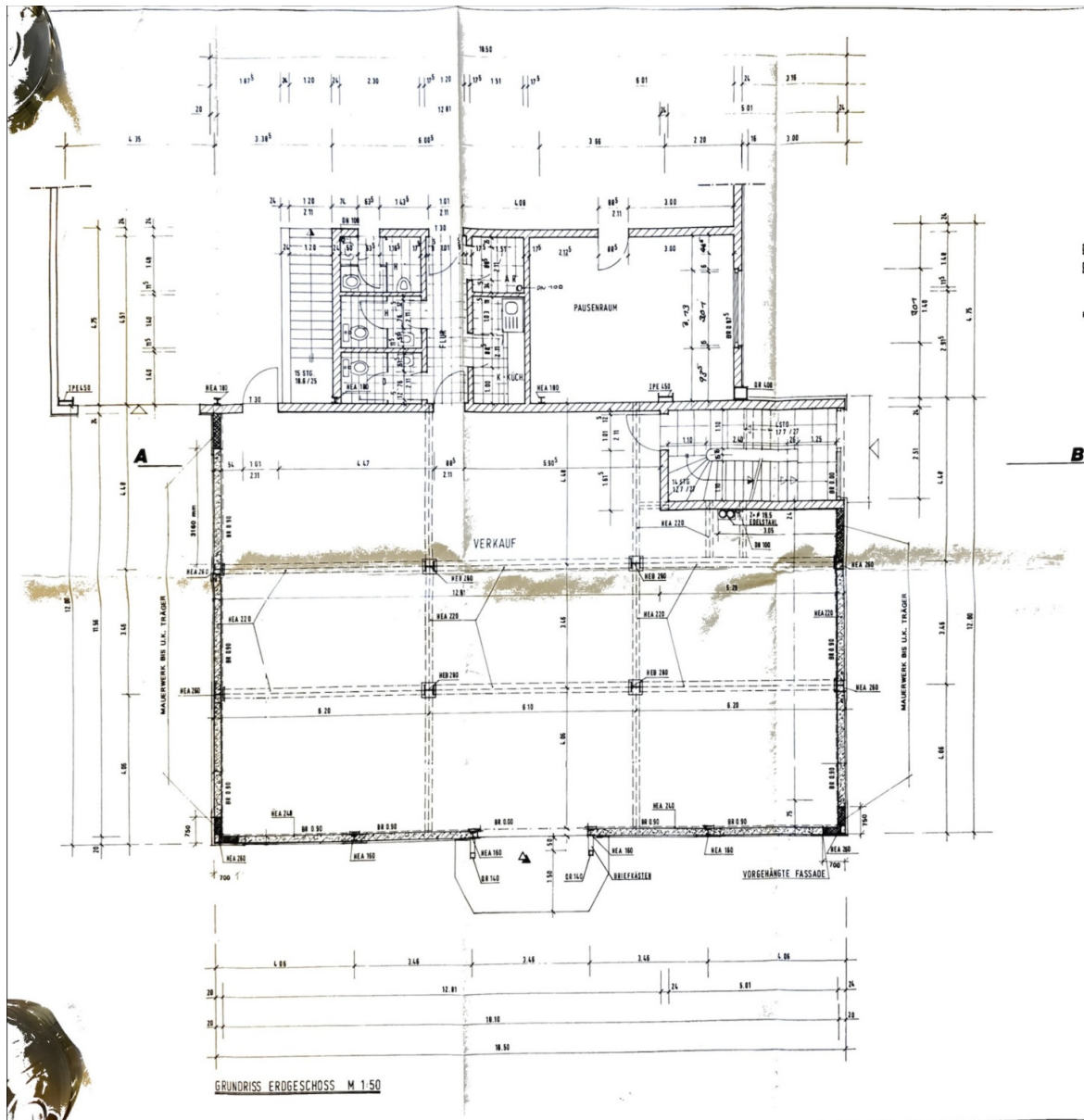




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





This architectural floor plan shows a building layout with a large central hall and a kitchen area. The plan includes various rooms, corridors, and structural elements. Key features include:

- Küche (Kitchen):** Located in the upper left, containing a sink, stove, and refrigerator.
- Anterraum (Anteroom):** A large open space in the upper right.
- Hall (Hallway):** A central corridor connecting different parts of the building.
- Staircase:** Located in the lower right, with a landing area.
- Structural Elements:** The plan is marked with numerous dimensions, room numbers (e.g., 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881

**ERDGESCHOSS**

**OBERGESCHOSS**

**ANBAU EINES SOZIALTRAKTES**

Bauherr: Bauabschnitt 2  
"AUTO-SERVICE-CENTER"

Bauort: Magdeburg  
Sitzboom 2

Bauherr: Günter Hartung  
Trennungsgut 23 b  
46539 Dinslaken

Architekt: Dipl.-Ing. Otto Geiger  
Altmühlstrasse 126  
46537 Dinslaken

Planart: Grundrisse

Maßstab: 1 : 100 geändert Febr. 99

Datum: GEÄNDERT 09.06.99  
September 1997

Der Bauherr: Der Architekt:

**DIPLOM-INGENIEUR OTTO GEIGER ARCHITECT**  
ALTMÜHLSTRASSE 126  
46537 DINSLAKEN



# Exposé - Anhänge

1. Luftbild
2. Flurkarte



**SACHSEN-ANHALT****Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: [service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de](mailto:service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de)Internet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

0 0,01 0,02 0,03  
Kilometer

Maßstab 1:600

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

**Sachsen-Anhalt-Viewer****Ausdruck Karte**

erstellt am: 28.02.2026

© GeoBasis-DE / LVermGeo 2023

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



