

# Exposé

## Werkstatt in Merseburg

**Schnäppchen für selbständige Bauunternehmer etc. –  
Gewerbehof mit Wohnen, Vermietung**



Objekt-Nr. OM-446493

### Werkstatt

Vermietung: **495.000 € + NK**

Ansprechpartner:

Peter Jugl

Telefon: 0170 9848571

Mobil: 0170 9848571

Nulandstraße 29  
06217 Merseburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Grundstücksfläche	37.700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	5.000,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Areal mit ca. 37.700 m<sup>2</sup> im wirtschaftsstarken Raum Halle–Leipzig. Die Liegenschaft kombiniert bestehende Nutzungen, vermietbare Flächen und attraktives Entwicklungspotenzial – ideal für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer.

Das Objekt stellt eine ideale Gelegenheit insbesondere für selbständige Bauunternehmer, Handwerksbetriebe oder Projektentwickler dar, die Arbeiten, Wohnen und Entwicklung auf einem Grundstück vereinen möchten.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Villa, die sich zur Eigennutzung eignet, jedoch sanierungsbedürftig ist und somit erhebliches Wertsteigerungspotenzial bietet.

Zusätzlich gibt es ein Gebäude, das zuletzt als Unterkunft und Verwaltungsgebäude genutzt wurde. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gaststätte mit vollausgestatteter Küche, wodurch eine optimale Versorgung von Mitarbeitern oder Handwerkern direkt vor Ort möglich ist.

Ein besonderes Highlight ist der große ehemalige Lokschuppen mit ca. 3.380 m<sup>2</sup> Fläche und 15 Abteilen bzw. Toren, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die einzelnen Einheiten können flexibel vermietet werden, beispielsweise als Lager-, Werkstatt- oder Gewerbeflächen.

Ergänzt wird das Angebot durch weitere Nebengebäude, die sich ebenfalls ideal für gewerbliche Nutzungen oder Vermietung eignen.

Darüber hinaus steht eine Teilfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich hervorragend als Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus eignet und zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

Das Objekt ermöglicht somit eine einzigartige Kombination aus:

- Eigennutzung und Wohnen auf dem Grundstück
- Betrieb eines eigenen Unternehmens vor Ort
- Vermietung von Gewerbeeinheiten (z. B. Lokschuppen-Abteile)
- Unterbringung von Mitarbeitern
- Weiterer Projektentwicklung durch Neubau

Insgesamt handelt es sich um ein vielseitiges Gesamtpaket mit großem Entwicklungsspielraum und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten für unternehmerisch denkende Käufer.

## Ausstattung

Das Objekt verfügt über eine vielseitige und funktionale Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Nutzungsmöglichkeiten.

Vorhanden sind unter anderem ein Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude mit integrierter Gaststätte und vollausgestatteter Küche, eine sanierungsbedürftige Villa zur Eigennutzung sowie mehrere Nebengebäude, die sich flexibel als Lager-, Werkstatt- oder Gewerbeflächen nutzen lassen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der große ehemalige Lokschuppen mit ca. 3.380 m<sup>2</sup> Fläche und 15 Abteilen bzw. Toren, der sich ideal zur Vermietung oder gewerblichen Nutzung eignet.

Zusätzlich stehen großzügige Außenflächen sowie eine separat erschlossene Teilfläche mit Entwicklungspotenzial zur Verfügung.

## Sonstiges

Für alle Fragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können mich von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr telefonisch erreichen. Wenn es Ihnen lieber ist, können Sie mir auch gerne per WhatsApp eine Nachricht senden. Meine Nummer lautet +49 170 9848571.

## Lage

Das Grundstück liegt in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Merseburg mit hoher Nachfrage nach Neubauprojekten. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die verkehrstechnische Anbindung überzeugt durch die schnelle Erreichbarkeit der B91 und B181 sowie den nahegelegenen Bahnhof mit vielfältigen Regionalverbindungen. Dies sichert kurze Wege zu den Wirtschaftszentren Halle (Saale), Leipzig und Weißenfels.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

