



KURZEXPOSE`

GEWERBEGRUNDSTÜCK IN IRXLEBEN

Geeignet für Anleger, Gründer und Selbständige

Großzügiges rechteckiges Grundstück vor den Toren der Landeshauptstadt Magdeburg. Eine große eingezäunte grüne Fläche mit einem Gebäude (Eigenheimstil mit Keller), welches bisher als Bürogebäude genutzt wurde.

Nebenan befindet sich gleich die Verwaltungsgemeinschaft Hohe Börde. In direkte Randlage zur Wohnbebauung mit Grünsteifen/ Ausgleichsstreifen, ist dieses Gelände über 2 Zufahrtsstraßen direkt erreichbar. Anfahrt nach Magdeburg in 8 km Entfernung über A2, A14, B1 und weitere Landes- und Kreisstraßen. Gehört zum beliebten „Speckgürtel“ von Magdeburg. Sehr gute Infrastruktur für Gewerbe und Wohnen.



**Wir sind ihr
verlässlicher
Immobilienpartner
seit 1994 in Ihrer
Region!**

**bauen, sanieren
kaufen, verkaufen,
renovieren,
finanzieren,
absichern**

**NEU !!!
Energieausweise
Wertermittlungen**

**Rund um Ihre
Immobilie, alles
aus einer Hand!**

**MAKLERBÜRO
TORSTEN BENESCH**

Ringstr. 6a,
39167 Irxleben
Mobil: 0172 3925453
Email:
torsten.benesch@t-
online.de

Mai 2021

Daten im Überblick

Objektart:	Gewerbegrundstück (B- Plangebiet)
Land:	Deutschland
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Ort:	Irxleben bei Magdeburg
PLZ:	39167
Region:	Börde
Bauart Bürogebäude	Massivbauweise mit Keller, Vollklinker
Dachform	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Büro-/Wohnfläche Gesamt:	ca. 166 m ²
Doppelgarage Nutzfläche	ca. 36 m ²
Grundstücksgröße:	5.601,00 m²
Mögliche Bebauung	3 Geschosse
Zufahrt	gepflastert über Bördestraße
Stellplätze	vor dem Bürogebäude und öffentlicher Parkplatz
Baujahr Bürogebäude	1995
Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung, Brennwert mit WW Bereitung
Internet	Je nach Anbieterauswahl 500 bis 1000 Mbit
Hausanschlüsse	direkter Netzanschluss aller Medien

Direkte Nachbarn:

Gemeinde Hohe Börde, Polizei, ADAC, Ossmann Apothekengroßhandel, Komma Werbeagentur, Möbelhaus Spill, Elbepark Hermsdorf, MC Donald, Burger King, Sparkasse Börde, 4 Tankstellen, Rasthof Börde „Rauks`ler“, Aldi, Edeka, Norma, viele weitere...

Kaufpreis	585.000 EUR
Provision Käufer	5,95% Brutto

Verfügbar	ab sofort
-----------	-----------

Hinweis:

Zur weiteren Bebauung und Nutzung wurden zwischen der Gemeinde (Bauamt) und dem Makler Torsten Benesch bereits Gespräche geführt.

Bei Fragen vorab vereinbaren Sie bitte einen Termin mit dem Makler. Ein Kontakt zur Gemeinde kann ebenfalls auf diesem Wege vereinbart werden.

Eine reine Eigenheimbebauung des Grundstücks ist ausgeschlossen!

Bildergalerie



Straße auf Grundstück



Grundstückszufahrt



Ansicht 1



Ansicht 2



Gerätegarage für Grundstückspflege

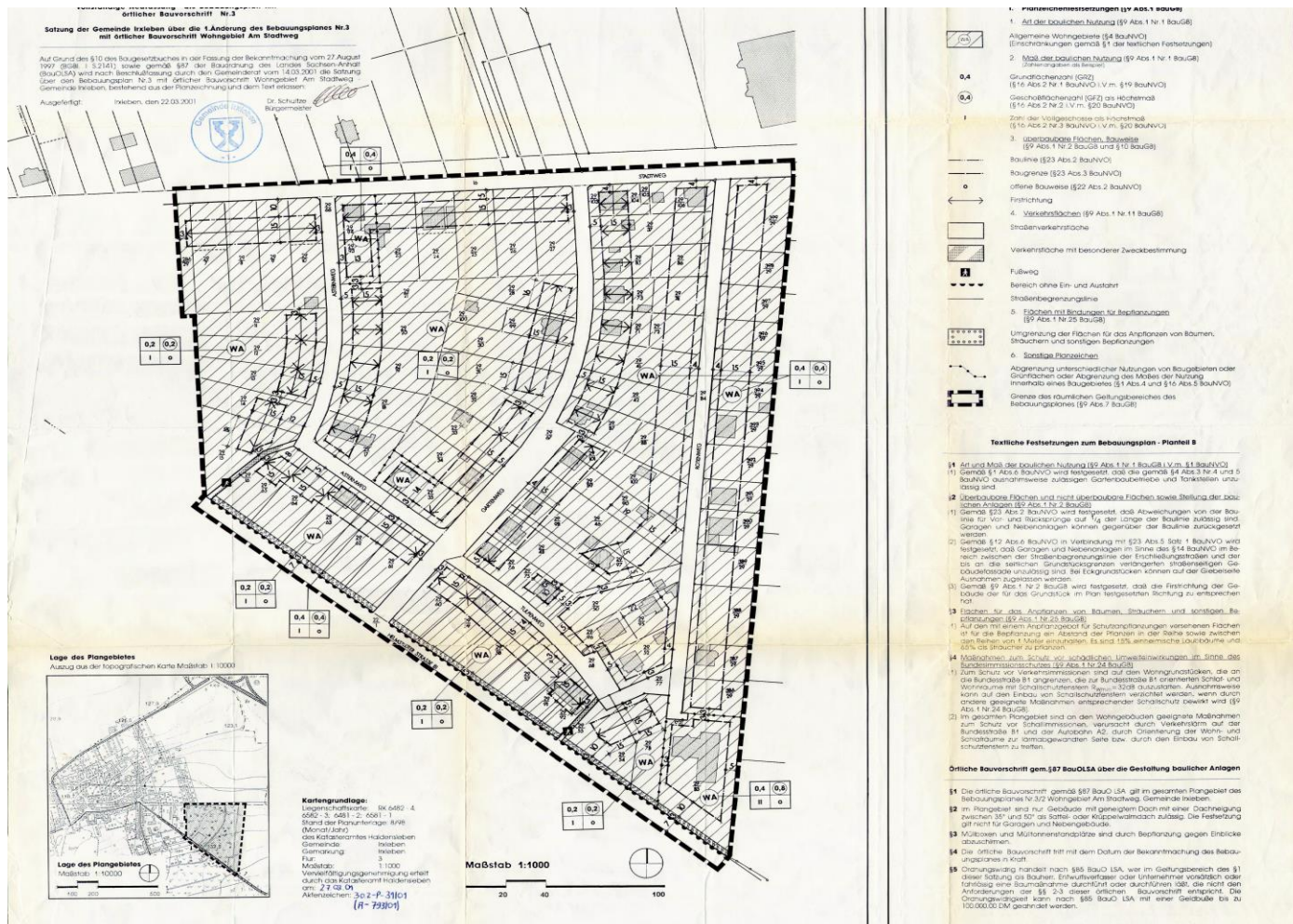


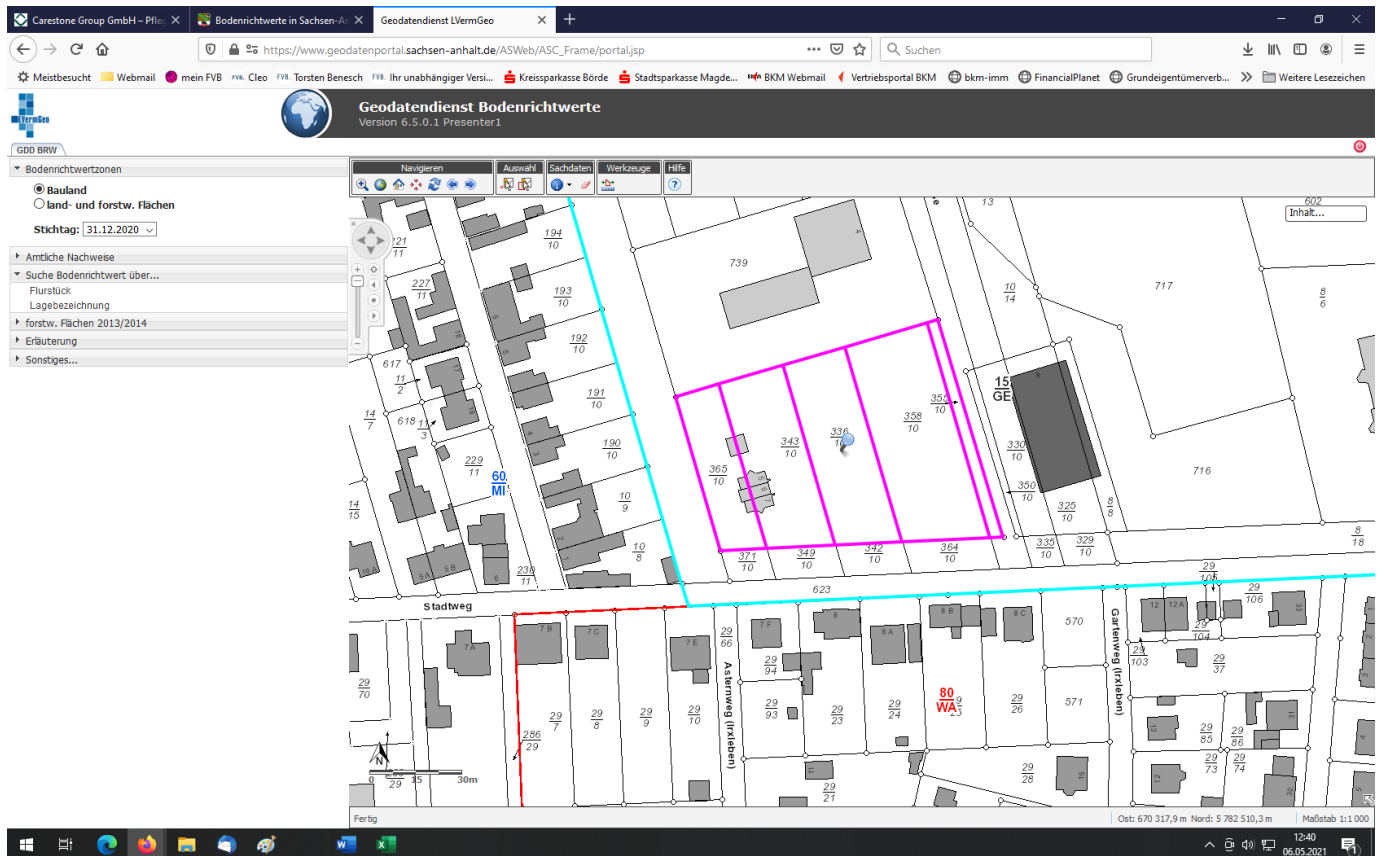
Blick auf Verwaltung der Verbandsgemeinde

Anlagen:

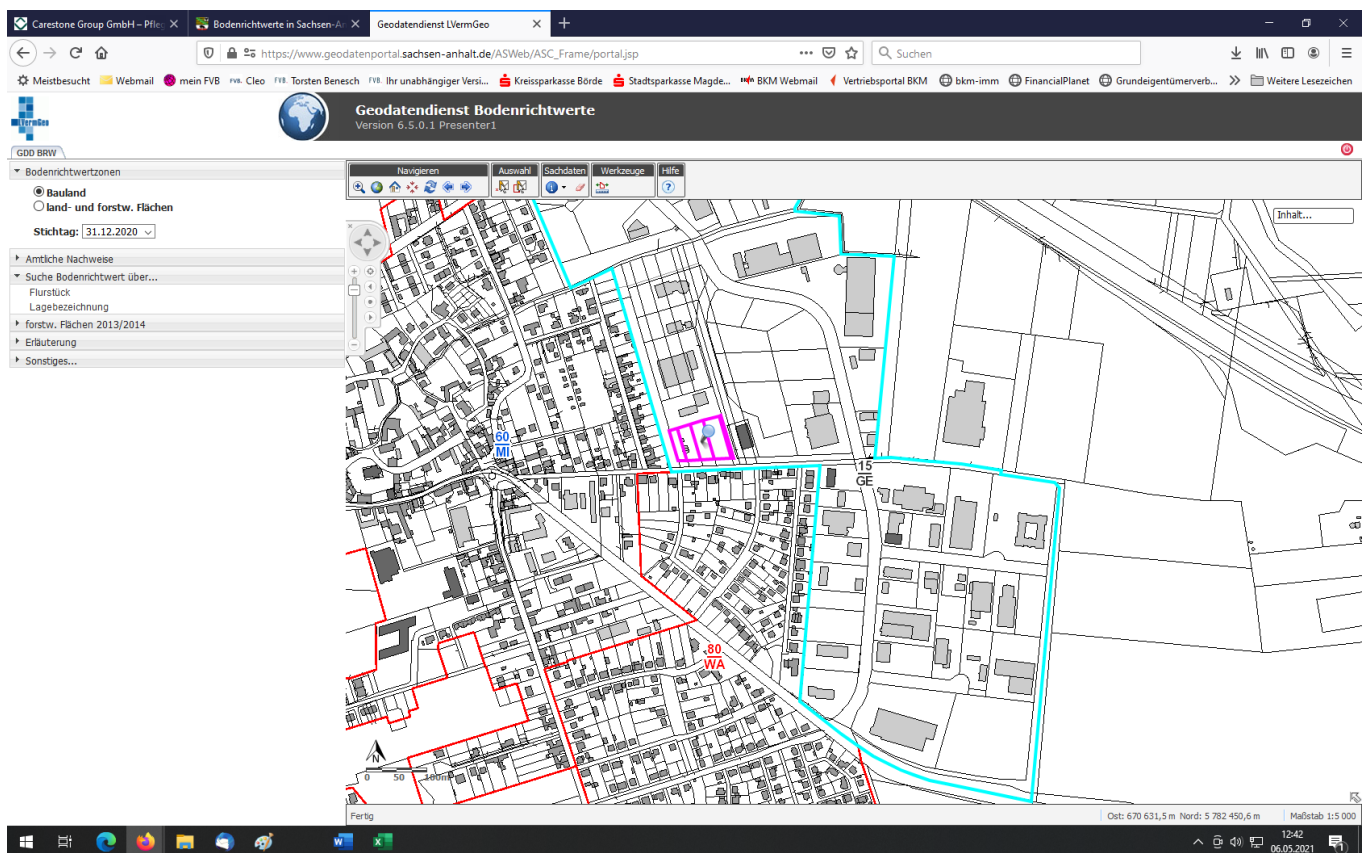


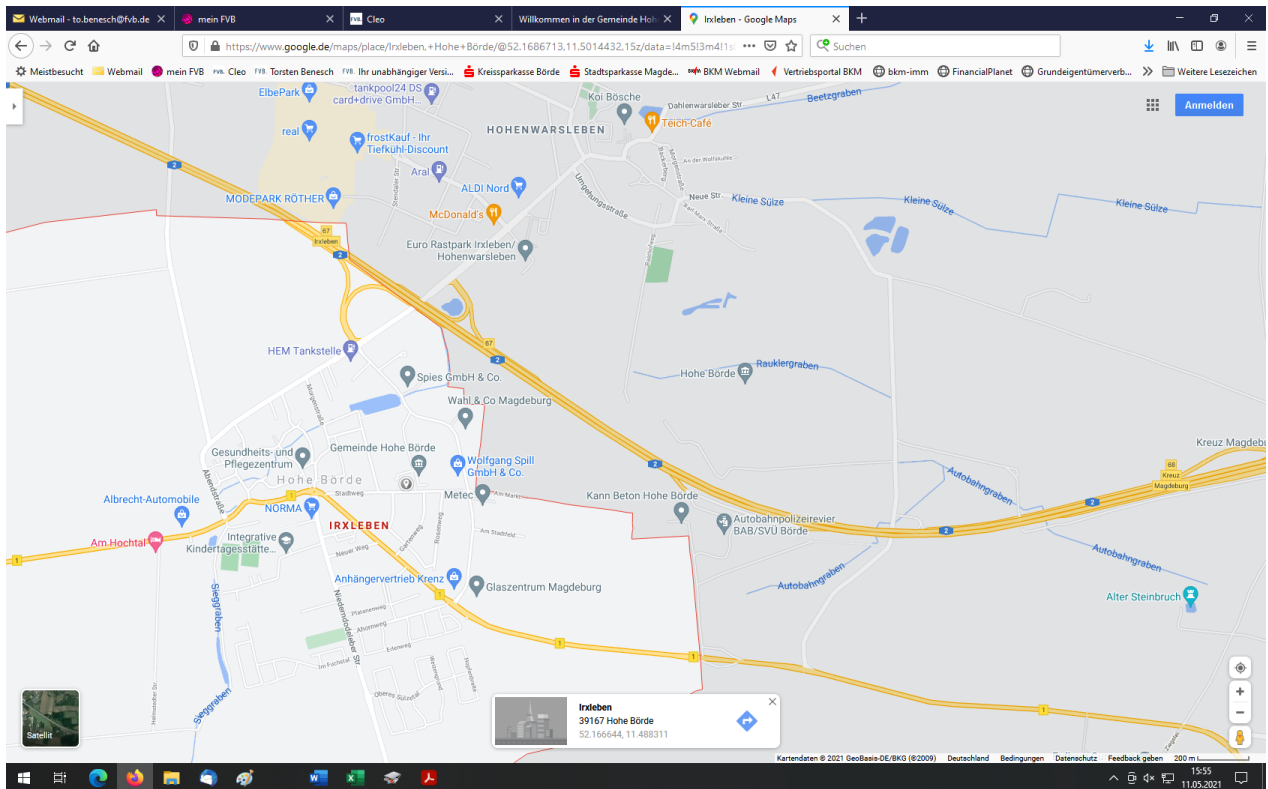
B- Plan





Flurkartenauszug





Kontakt

Maklerbüro

Torsten Benesch

Clever & smart, bauen und mehr...

Ringstr. 6a

39167 Irxleben

Mobil: 0172 3925453

Telefon: 039204 62170

Fax: 039204 62171

Email: torsten.benesch@t-online.de

Homepage: bauen-benesch.de

oder

torsten-benesch.fvb.de

Hinweis

Die Daten wurden uns von den Eigentümern übermittelt und nicht selbst ermittelt. Es kann daher keine Haftung oder Gewähr dafür übernommen werden. Alle Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von der Richtigkeit, soweit wie möglich, überzeugt.

Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt und alle wesentlichen Merkmale (Bau- und Pflegezustand, Sanierung, Renovierung, Nutzungsmöglichkeiten) werden aufgezeichnet. Für Veränderungen übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé` ist für Sie persönlich bestimmt. Bitte sehen Sie von eigenen Besichtigungsunternehmungen ohne einer Terminabstimmung mit uns ab.

Wir handeln jeweils im Käufer- und Verkäuferinteresse für eine optimale Auftragsabwicklung und unterstützen Sie sehr gerne bei Ihren Wünschen.