

# Exposé

## Ladenlokal in Magdeburg

**Gewerbeinheit in gut frequentierter Lage mitten in  
Buckau inkl. vergünstigten Strom**



Objekt-Nr. OM-306442

### Ladenlokal

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hoof + Lippelt GbR  
Telefon: 0162 5947129

Schönebecker Straße 34  
39104 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	156,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	200 €	Neben- /Lagerfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.320 €	Verkaufsfläche	79,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Schaufensterfront	16,00 m
Zustand	saniert	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit diesem Inserat präsentieren wir Ihnen eine funktionale und modern ausgestattete Gewerbeeinheit im Herzen von Buckau, gelegen in der Schönebecker Str. 34.

Das Objekt ist mit einer modernen Aufdach-Photovoltaikanlage und einer effizienten Wärmepumpe ausgestattet. Der erzeugte Strom wird zu vergünstigten Konditionen direkt an die Mieter weitergegeben, wodurch nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch die Energiekosten reduziert werden.

Die im Erdgeschoss befindliche Gewerbeeinheit beeindruckt mit einem großen Schaufenster, das Ihnen hervorragende Werbemöglichkeiten bietet. Beim Betreten der Einheit gelangen Sie in eine geräumige Verkaufs- oder Bürofläche.

Diese Büroeinheit bieten wir Ihnen provisionsfrei an und überzeugt durch folgende Ausstattungsmerkmale:

**Offene Raumgestaltung:** Ein flexibler Grundriss, der sich leicht an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt.

**Fußbodenbeläge aus Fliesen und Laminat:** Hochwertige Materialien, die sowohl praktisch als auch ästhetisch ansprechend sind.

**Badezimmer mit Dusche:** Modernes und funktionales Badezimmer für Ihre Mitarbeiter und Kunden.

**Hoch frequentierte Lage:** Maximale Sichtbarkeit und Laufkundschaft durch die zentrale Lage.

Darüber hinaus profitieren Sie von folgenden Standortvorteilen:

**Stark frequentierte Lage in Buckau:** Ihre Gewerbeeinheit befindet sich in einem belebten Viertel mit hoher Passantenfrequenz.

**Nähe zu Erholungs- und Freizeitgebieten:** Die Elbe und der Stadtpark Rothehorn sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten ideale Möglichkeiten zur Entspannung.

**Ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:** Sie und Ihre Kunden erreichen die Gewerbeeinheit bequem mit Bus und Bahn.

**Infrastruktur für den täglichen Bedarf:** Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar.

Diese Gewerbeeinheit bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Flexibilität. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich einen attraktiven Standort für Ihr Unternehmen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese exklusive Gewerbeeinheit präsentieren zu dürfen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

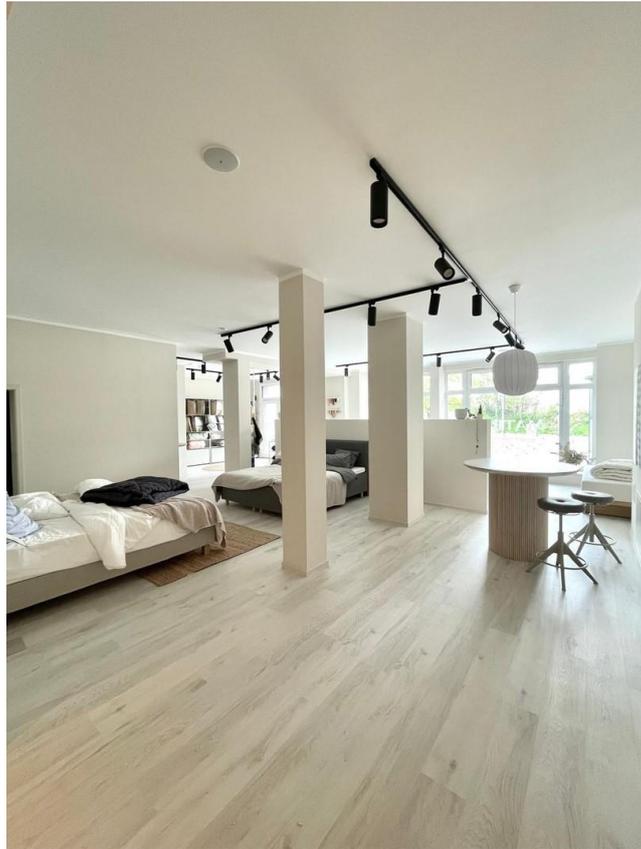
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	1.234,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Vorderer Teil Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



mittlerer Teil Verkaufsraum



hinterer Teil Verkaufsraum

# Exposé - Galerie

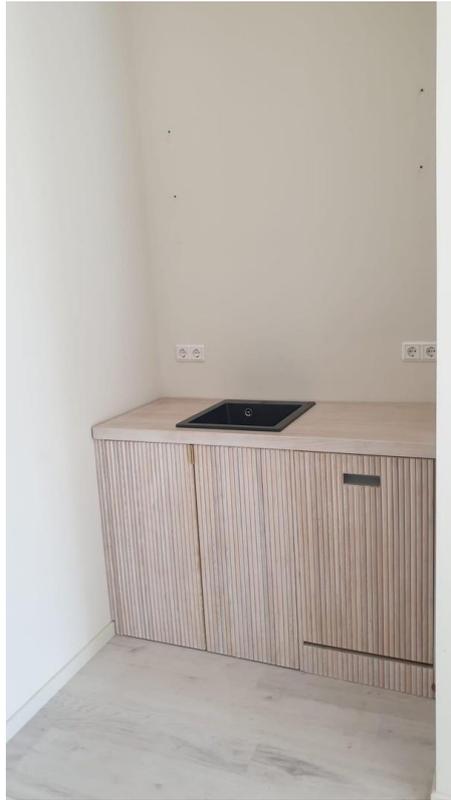


Lager



Büro, ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Einbauchküche mit Geschirrspül



und Ablage

# Exposé - Galerie



Gästebad



Blick in Verkaufsraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Einbauküch

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche

# Exposé - Grundrisse

