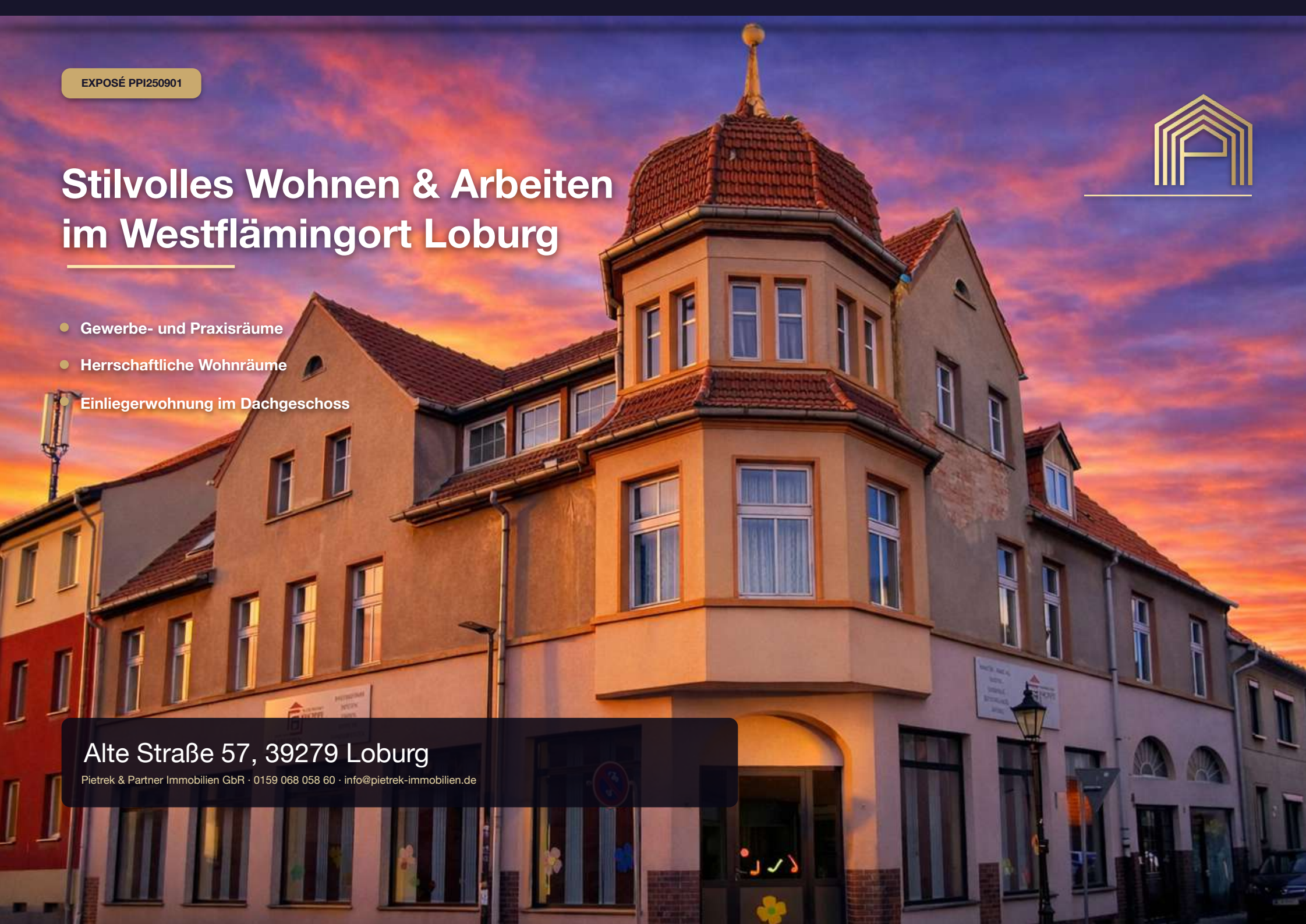
EXPOSÉ PPI250901

Stilvolles Wohnen & Arbeiten im Westflämingort Loburg

- Gewerbe- und Praxisräume
- Herrschaftliche Wohnräume
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss



Alte Straße 57, 39279 Loburg

Pietrek & Partner Immobilien GbR · 0159 068 058 60 · info@pietrek-immobilien.de

Objektvorstellung

Bei diesem besonderen Objekt finden Sie ein im Jahre 1926 im Stile der Gründerzeit errichtetes Wohn- und Geschäftshaus vor. Mit seiner Eröffnung 1927 erlangte das ‚Kaufhaus Fitte' schnell Renommee als modernstes Kaufhaus des Westflämings.

Bis zum heutigen Tage in Besitz der Erbauer-Familie überstand diese zauberhafte Immobilie mit viel Aufwand und Zuwendung alle Wirren der Zeit und wird nach wie vor noch gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzt.

Nach einer umfassenden Sanierung 1992 wurden im Jahr 2014 die Gewerbeflächen und sanitären Anlagen im Erdgeschoss aufwändig modernisiert und dienen heute als Räumlichkeiten für vielfältige Veranstaltungen, wie Familienfeiern und Jubiläen.

Aktuell stehen im Erdgeschoss ca. 200 qm Gewerbefläche plus ca. 50 qm Lager zur Verfügung.

Die repräsentativen Wohnräume im 1.OG mit 196 qm und im DG mit 95 qm blieben nahezu unverändert und versprühen heute den wundervollen Charme früheren herrschaftlichen Wohnens. 2023 erhielt das Haus eine neue Brötje Heizungsanlage.

Auf dem charmanten Hofgrundstück befindet sich zudem ein vielfältig nutzbares Nebengebäude.



Kaufpreis	**Grundstück**
265.000 EUR	327 qm
Wohnfläche	**Gewerbefläche**
ca.291 qm	ca.198 qm + 55 qm Lager
Baujahr	**Provision**
1925	4,76% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Herrschaftliches Wohnen

Zahlreiche Stilvolle Räume darunter Ein Musizierzimmer, Turmzimmer & Salon

02

Historisches Gebäude

1926 Errichtung eines herrschaftlichen Wohn- und Geschäftshauses durch den Loburger Kaufhausbesitzer Paul Fitte

03

Gewerbe

2014 Modernisierung der gewerblichen Bereiche im Erdgeschoss und Umbau zu einem modernen Büro- und Gewerbebetrieb mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

04

Modernisierung

1992 Beginn einer aufwendigen Modernisierung des Gebäudes

2023 Bötje-Heizungsanlage

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Makrolage

Die Stadt Loburg ist ein Ortsteil von Möckern im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt.

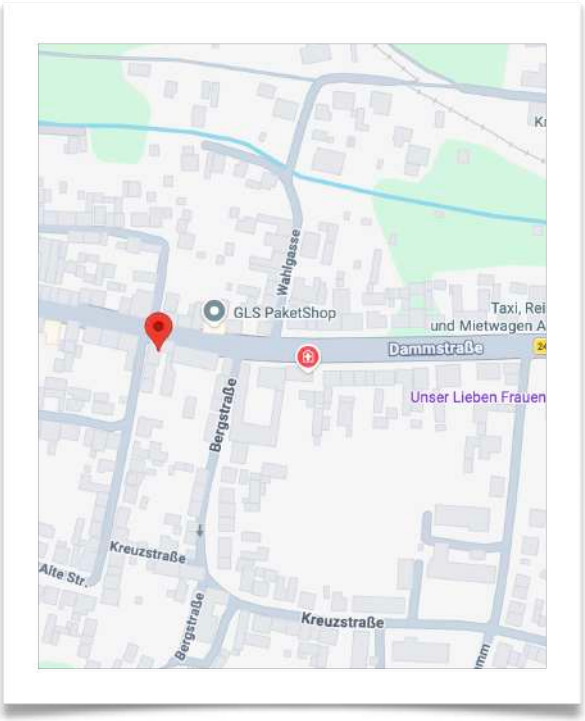
Der Ort liegt auf einem Höhenrücken, welcher ein Ausläufer des Fläming ist und wurde erstmals durch Kaiser Otto I. 965 urkundlich erwähnt. Loburg liegt, umgeben von Wäldern und Wiesen, an der Bundesstraße 246. Über diese erreicht man nach ca. 30 km die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Anschlussstelle der Autobahn 2 in Burg-Ost, sowie in Ziesar sind nur 20 Km entfernt und somit zeitnah zu erreichen. Die Region verfügt über eine gute Verkehrs-Infrastruktur.

Loburg ist an das PlusBus-Netz des Landes Sachsen-Anhalt angeschlossen. Hierüber sind mit der Buslinie 720 alle größeren Ortschaften der Umgebung zu erreichen.

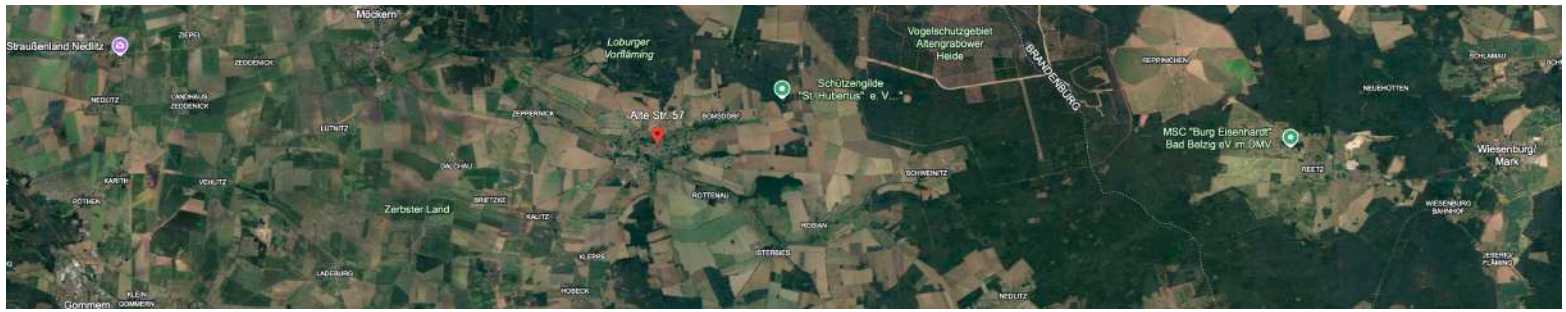


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler und schöner Ortslage von Loburg. Die Ortschaft selbst verfügt über großen Charme, was sich in vielen liebevoll sanierten Häusern aber auch historischen Gebäuden abbildet. Zunehmend schätzen Familien den Ortsteil aufgrund seiner guten Lage und Infrastruktur. So befinden sich im Ort Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, wie auch eine Grundschule und Kindertagesstätte. Die Buslinie 720 mit Ihren Haltepunkten beispielsweise am nahegelegenen Markt verbindet die Ortschaft täglich von 06:00-18:00 Uhr mit den nahegelegenen Städten Möckern, Burg und Magdeburg. Vom Objekt aus kann man fußläufig zum historischen Marktplatz schlendern und das Rittergut Barby mit Karl's Erdbeerhof oder die Bonbon-Manufaktur besuchen. Der Fläming mit seinen umliegenden zauberhaften Wiesen und Wäldern ermöglicht zur Erholung wunderbare Fahrrad- und Wandertouren. Ein Netz aus gut ausgebauten Wegen und asphaltierten Straßen lädt dazu ein.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**265.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**13.250 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**5.300 EUR**
Maklerprovision (4,76 %)	**12.614 EUR**
Gesamtinvestition	**296.164 EUR**



Kaufpreis je M² WFL. & GWFL.
541 EUR

Bodenrichtwert
22 EUR/m²

Grundstück
327 qm

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im dritten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Loburg bei **1.726EUR/m².-1.856EUR/m²**. (Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Erdgeschoss



Berechnung Gewerbeflächen

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Nutzfläche qm
Vorraum	**EG**	1,22	1,09	1,33
Flur	**EG**	1,28	4,91	6,28
Küche	**EG**	6,08	3,70	22,50
Veranstaltungsraum -Raumteil 1	**EG**	5,42	16,93	91,76
Veranstaltungsraum -Raumteil 2	**EG**	3,44	8,47	29,14
WC Damen	**EG**	2,53	2,78	7,03
WC Herren	**EG**	2,54	2,37	6,02
Garderobe	**EG**	1,00	1,52	1,52
Büro	**EG**	3,28	8,56	28,08
WC Damen	**EG**	1,36	2,14	2,91
WC Herren	**EG**	1,45	1,14	1,65
Gewerbefläche Gesamt EG (Raumhöhen: 3,13m Großraum 2,47m Büro)				**198,22 qm**
Lager -Zwischengeschoss-	**EG**	6,35	8,75	55,56

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss 1. Obergeschoss



Berechnung Wohnflächen 1. OG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Entree	**1.OG**	3,37	4,46	15,03	15,03
Musizier- und Wohnzimmer	**1.OG**	4,50	5,68	25,56	25,56
Salon	**1.OG**	4,64	3,65	16,94	16.94
Arbeitszimmer	**1.OG**	4,16	3,52	14,64	14,64
Schlafzimmer	**1.OG**	4,93	3,43	16,91	16,91
Flur	**1.OG**	2,45	5,00	12,25	12,25
Kinderzimmer 1	**1.OG**	4,66	4,12	19,20	19,20
Kinderzimmer 2	**1.OG**	4,62	3,69	17,04	17,04
Gästezimmer	**1.OG**	2,52	3,81	9,60	9,60
Badezimmer	**1.OG**	3,70	3,43	12,69	12,69
Gäste-WC	**1.OG**	2,28	2,85	6,50	6,50
Küche	**1.OG**	4,19	4,70	19,69	19,69
Vorratskammer	**1.OG**	2,01	2,31	4,64	4,64
Balkon (*50% Anrechnung, da überdacht)	**1.OG**	5,25	1,95	10,24	5,12*
Gesamtwohnfläche 1.OG (Raumhöhe: 2,93m)					**195,81 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Dachgeschoss

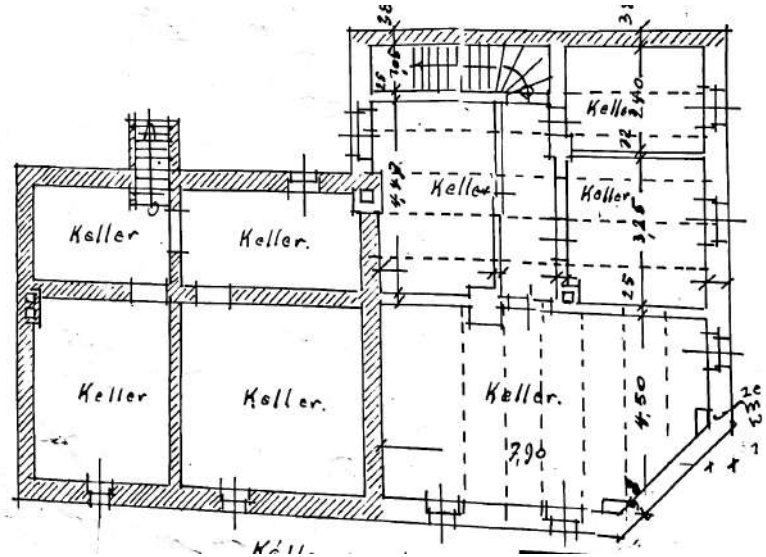


Berechnung der Wohnflächen DG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Entree	**DG**	3,46	4,24	14,67	14,67
Wohnzimmer	**DG**	4,05	3,83	15,51	15,01
Turmzimmer	**DG**	4,64	2,89	13,41	12,90
Schlafzimmer	**DG**	4.65	2,89	13,44	13,44
Kinderzimmer	**DG**	4,66	3,08	14,35	14,35
Bad	**DG**	2,16	3,56	7,69	7,69
Flur	**DG**	1,97	4,12	8,12	8,12
Abstellkammer/Arbeitszimmer	**DG**	2,81	4,02	11,29	9,60
Gesamtwohnfläche DG (Raumhöhe: 2,42m)					**95,78 qm**
Ausbaureserve rechts	**DG**	5,69	5,12	29,13	
Ausbaureserve links	**DG**	6,51	7,51	48,89	

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Kellergeschoss

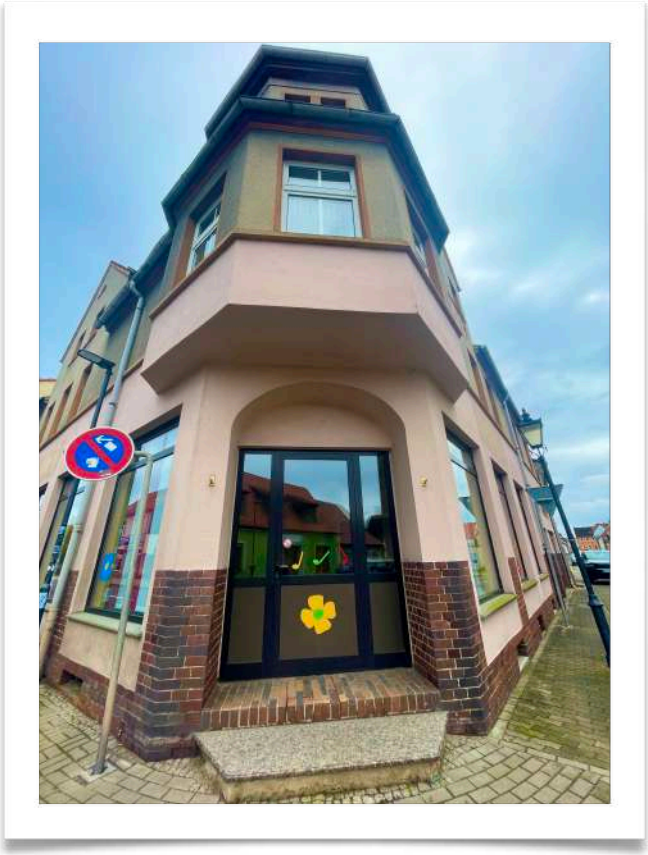


Berechnung der Nutzflächen

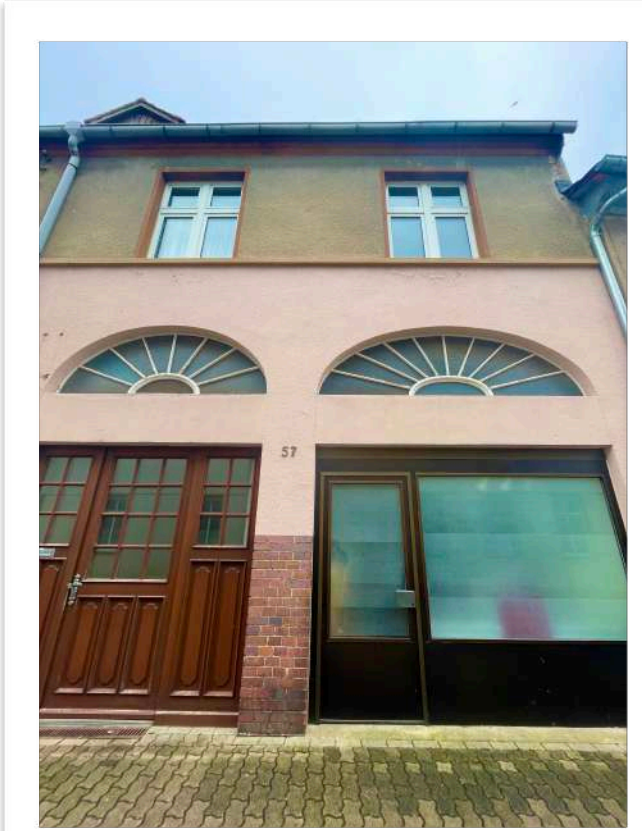
Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Nutzfläche qm
Flur Keller 1 - Zugang Haupthaus-	Keller 1	1,14	5,69	6,48
Raum 1	Keller 1	3,29	2,49	8,19
Heizungsraum	Keller 1	3,97	2,50	9,92
Nische Warmwasser-Speicher	Keller 1	3,33	1,81	6,09
Raum 2	Keller 1	3,34	3,13	10,45
Raum 3	Keller 1	8,06	4,51	36,35
Vorraum Keller 2 - Zugang Nebengebäude-	Keller 2	1,97	2,33	3,65
Raum 1	Keller 2	3,01	3,79	11,41
Raum 2	Keller 2	2,35	4,58	10,76
Raum 3	Keller 2	4,22	4,26	17,98
Raum 4	Keller 2	3,57	3,93	14,03
Werkstatt	EG Nebengebäude	3,59	3,67	13,18
Abstell- und Fahrradraum	EG Nebengebäude	2,84	3,64	10,33
Lager	OG Nebengebäude	4,04	3,72	15,02
Lager	OG Nebengebäude	3,60	3,75	13,50
Gesamtnutzfläche Keller & Nebengebäude (Raumhöhen: Keller 1,91m Nebengebäude 2,33/2,13)				**187,34 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



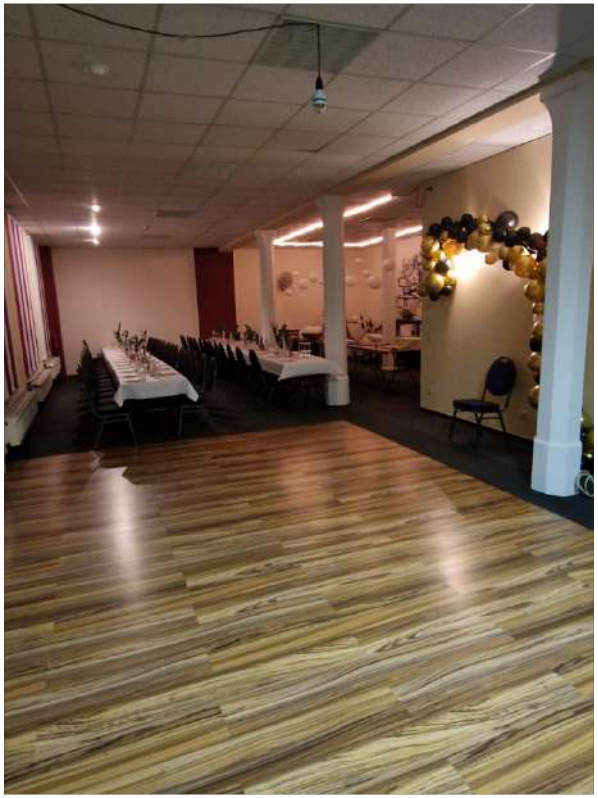
Straßenseitiger Eingang Gewerbe



Seiteneingang Wohnungen/Büro

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Gewerbe- oder Praxisbereich im EG



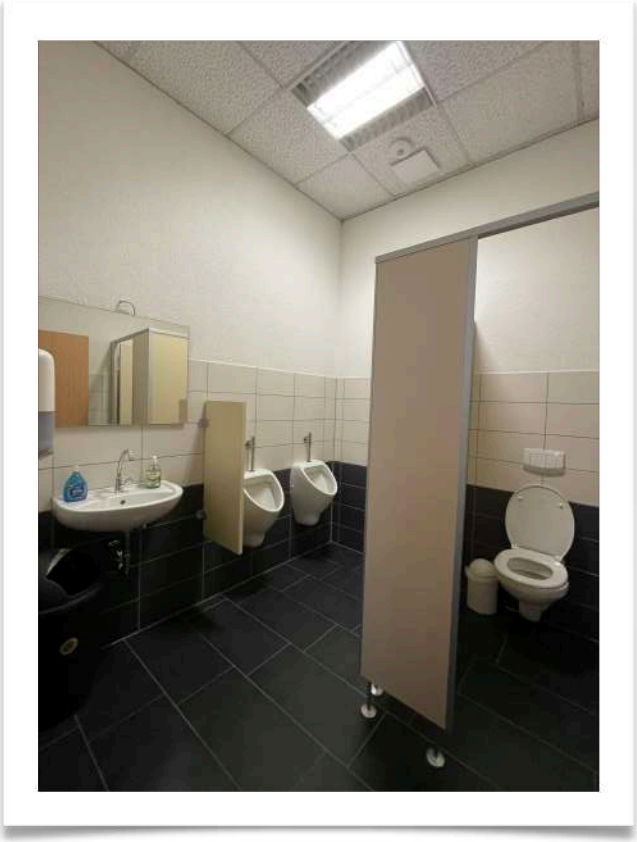
Küche im EG Gewerbe

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Nutzbar als Event-Location



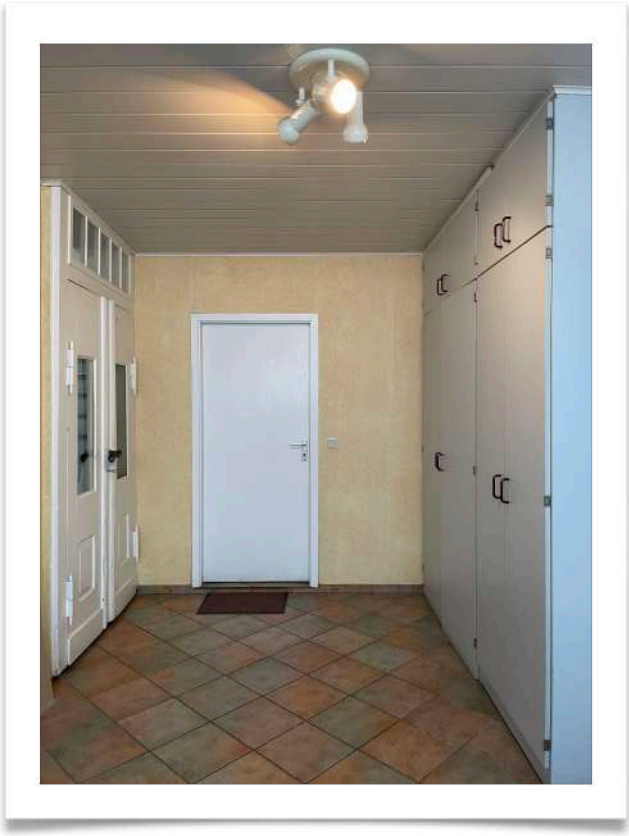
Hochwertige Sanitäre Anlagen im EG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Büro/Praxis im seitlichen EG



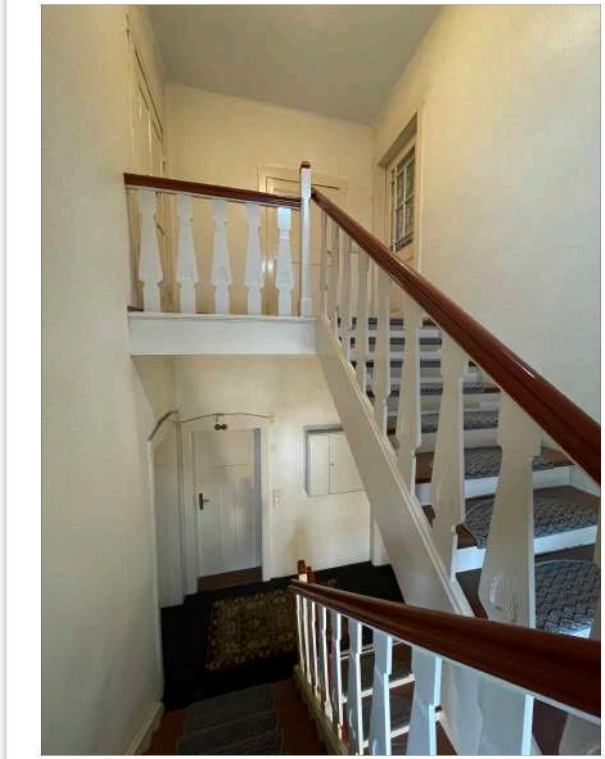
Verbindungsflur Gewerbe/Wohnungen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Eingang Wohnbereiche



Treppenhaus

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Entree im 1.Obergeschoss



Musizier- und Wohnzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



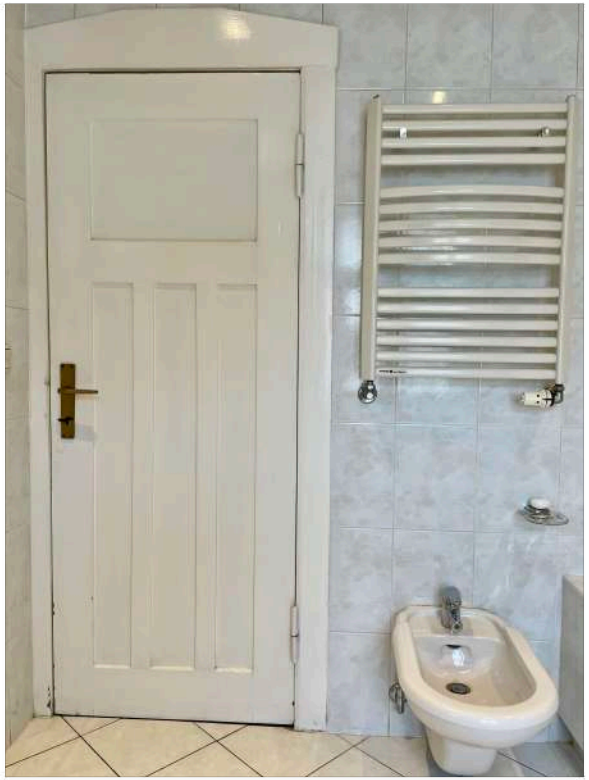
Zugang zum Salon im 1. OG



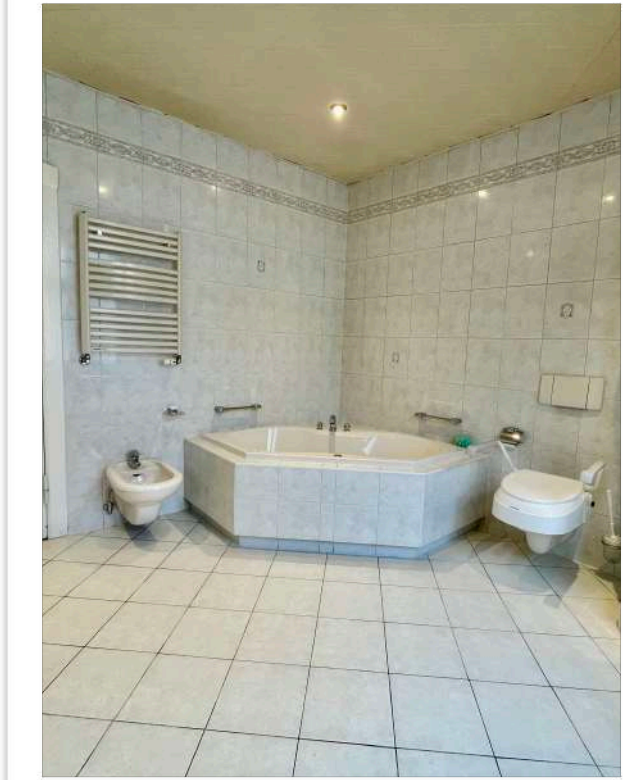
Salon

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Badezimmer im 1.OG



Badezimmer mit Eckwanne & Dusche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Küche im 1.OG



Balkon

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



Eingangsbereich Dachgeschoss-Wohnung



Entree Dachgeschoss-Wohnung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Hochwertiges Bad im DG



Turmzimmer im Dachgeschoss

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 13





Flur Dachgeschoss-Wohnung mit wunderbaren Einbauten und Zugängen zum Schlafzimmer und der Ausbaureserve

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 14



Nebengebäude mit Werkstatt



Hofseitige Hausansicht

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 15



Elektroverteilung



Bötje-Heizungsanlage

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Provision & Sonstiges

Käuferprovision: 4,76% incl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden? Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu. Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummernangabe beantworten. Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien