EXPOSÉ PPI241101

Gewerbliches Areal mit Hallenkomplex auf 8.100qm baufreiem Grund

- Strategisch gute Lage
- Gewerbepark Dessau-Mitte
- Hervorragender baulicher Zustand



Kabelweg 78, 06847 Dessau-Roßlau

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

Objektvorstellung

Umgeben von einzigartiger Kultur- und Industrielandschaft präsentiert sich das hier angebotene gewerbliche Areal mit Hallenkomplex als ansprechendes und spannendes Mietobjekt. Der Gewerbepark Dessau-Mitte erhielt in den letzten Jahren eine enorme infrastrukturelle Aufwertung.

Das Objekt befindet sich in exponierter Dessauer City-Lage direkt an der Verbindungsstraße, welche das Stadtzentrum mit dem Gewerbepark -Mitte- verbindet. Auf dem 8.093 qm großen Gewerbeareal befindet sich das Hallengebäude mit Verwaltungs- und Büroräumen.

Alle Gebäudeteile wurden bis bis zum heutigen Tag laufend instand gesetzt und letztmalig 2014 aufwendig saniert. Sie finden hier eine flexibel teilbare Einzelhandelsfläche von aktuell 640 qm und eine, durch eine mobile Wand abgetrennte Lagerfläche von ca. 1.200 qm vor. Des weiteren befinden sich im seitlichen Obergeschoss ca. 200 qm Büroflächen. Die Raum- und Hallenstruktur entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Nutzung. Das Areal kann jeglicher Form einer gewerblichen Nutzung in einem spannenden Umfeld zugeführt werden.



Kaufpreis 399.000 EUR	**Grundstück** 8.093 qm
Gewerbliche Nutzfläche ca.2.000 qm	**Letzte Modernisierung** 2014
Baujahr 1980	**Provision** 4,76% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Objekt-Highlights

01

Enormes Potenzial

Durch verschiedene Neustrukturierungen lässt sich ein enormes Renditepotenzial entwickeln

02

Sanierung

Grundhafte Sanierung 1995-2000
2003 Aufwendige Dachsanierung

03

Modernisierung

1995 Fassadenverkleidung & zweiseitige Dämmung
1997 Buderus Öl-Heizkessel mit Riello Brenner
2000/2010 Elektroinstallation
2010 Fußböden & Innenwände
2014 Sanitäre Anlagen

04

Aktuelle Aufteilung

Ca.800 qm Einzelhandelsfläche
Ca.250 qm Büro & Verwaltung
Ca.1.200 qm Lagerfläche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

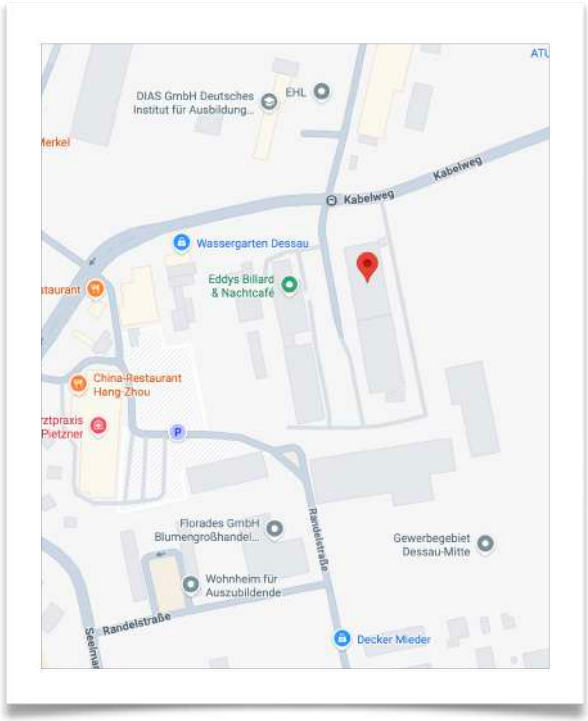
Makrolage

Dessau-Roßlau liegt im Herzen Sachsen-Anhalts und vereint auf besondere Weise urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und naturnahe Erholung. Die traditionsreiche Bauhausstadt, eingebettet in die reizvollen Flusslandschaften von Elbe und Mulde, überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Als bedeutendes Oberzentrum der Region bietet Dessau-Roßlau zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten sowie ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn A9 sowie die Bundesstraßen B184, B185 und B187 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Leipzig, Halle (Saale), Magdeburg und Lutherstadt Wittenberg. Auch der Hauptbahnhof bietet attraktive regionale Bahnverbindungen. Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Verbindung von Geschichte, Architektur und Natur. Das weltberühmte Bauhaus, die Meisterhäuser sowie das UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz prägen die kulturelle Identität der Region. Weitläufige Parkanlagen, idyllische Rad- und Wanderwege sowie das Biosphärenreservat Mittelelbe laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Diese gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, kulturellem Reichtum und naturnaher Umgebung macht Dessau-Roßlau zu einem attraktiven Wohnstandort für Jung und Alt.

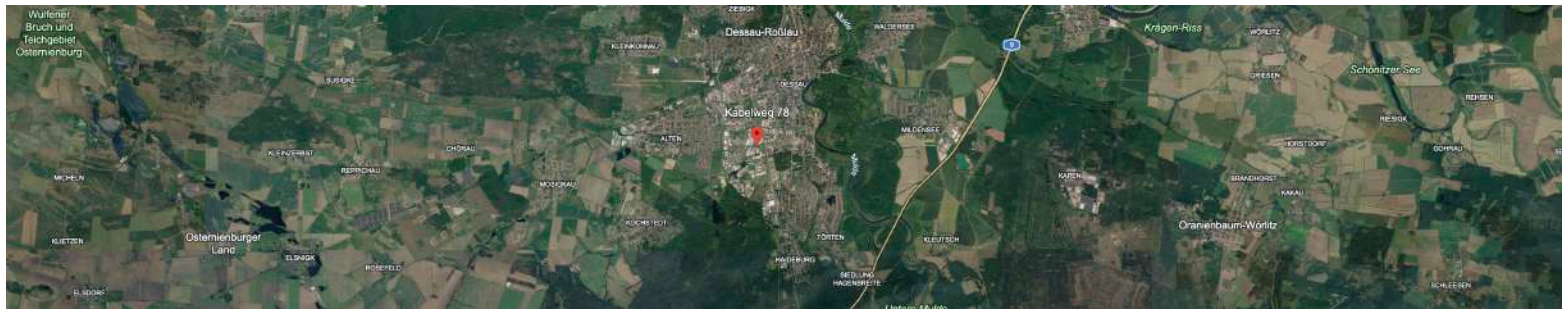


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Das attraktive Gewerbegrundstück liegt im Gewerbepark Dessau-Mitte im Ortsteil Dessau der Bauhausstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 1,5 km. Die nähere Umgebungsbebauung besteht aus Industrieanlagen und Bürogebäuden. Das Gewerbeareal ist gelegen an einer hochfrequentierten Verbindungsstraße, welche die Dessauer Innenstadt mit dem Gewerbepark Dessau-Mitte verbindet. Der Straßenzustand ist voll ausgebaut und die Fahrbahn verfügt über eine Bitumdecke. Alle Anschlüsse von Versorgungsleitungen und der Abwasserbeseitigung liegen in gutem und zeitgemäßen Zustand an. Der Baugrund ist als gewachsen und normal tragfähig zu bezeichnen.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**399.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**19.950 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**7.980 EUR**
Maklerprovision (4,76 %)	**18.992 EUR**
Gesamtinvestition	**445.922 EUR**



Kaufpreis je M² NFL.
ca.199 EUR

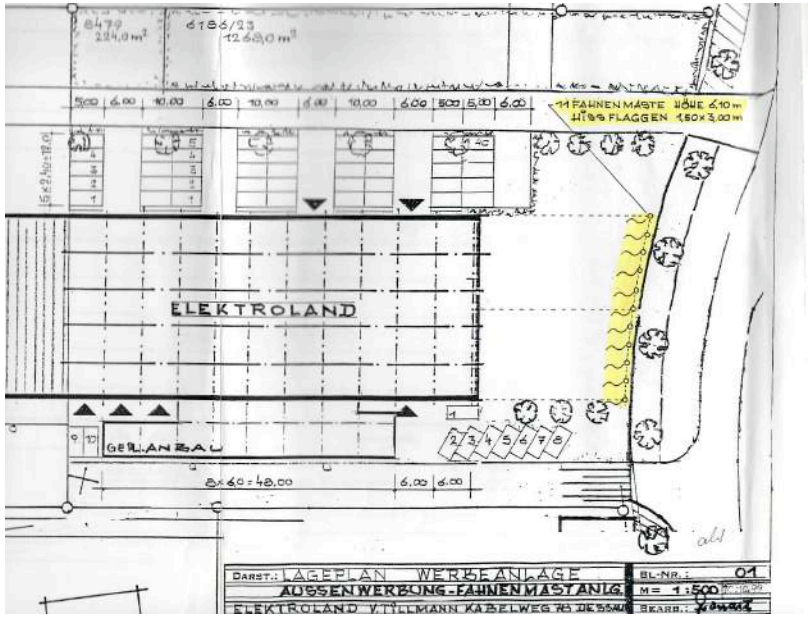
Bodenrichtwert
28 EUR/m²

Grundstück
8.093 qm

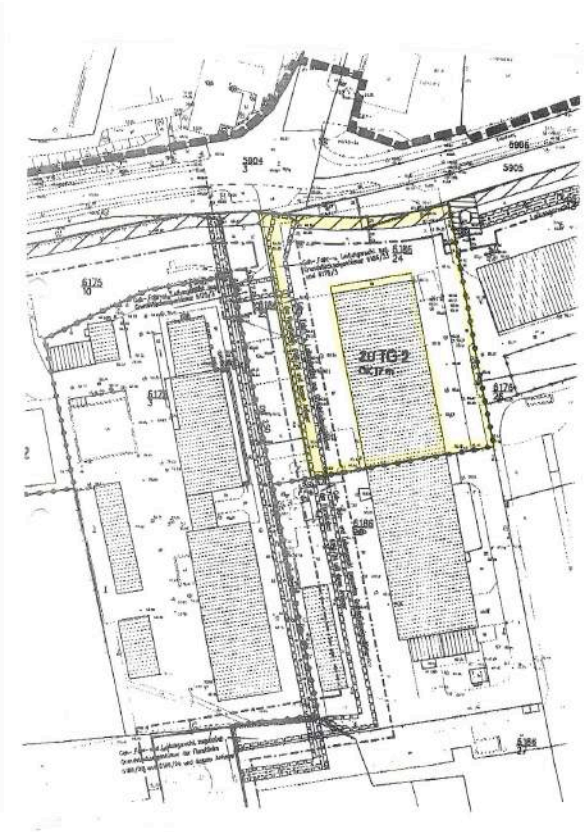
Der durchschnittliche Kaufpreis für Lager-/Produktionsflächen in Dessau-Roßlau liegt im ersten Quartal 2026 bei ca. 436 EUR/qm und für Einzelhandelsflächen bei **ca. 1.089 EUR/qm**. (Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Lageplan



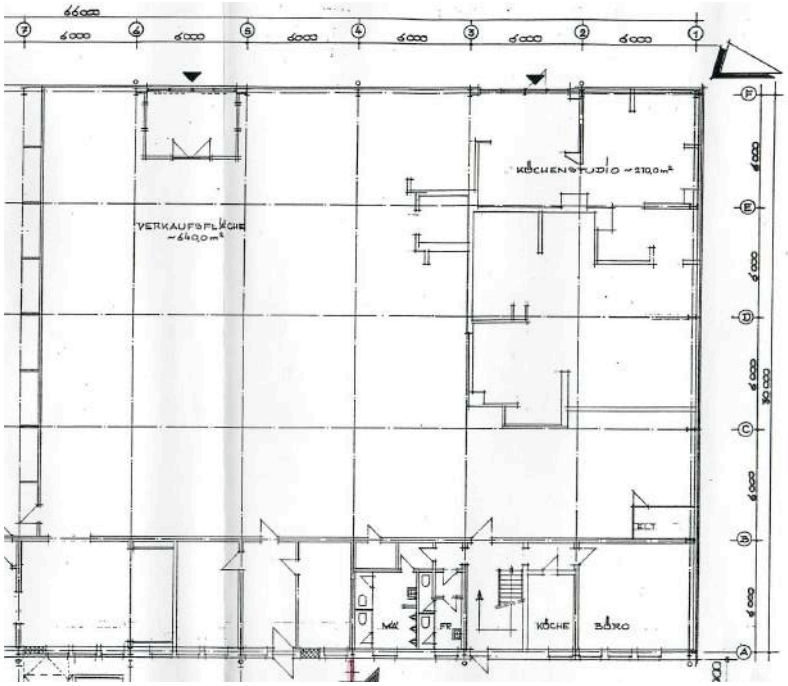
Lageplan Bemaßt



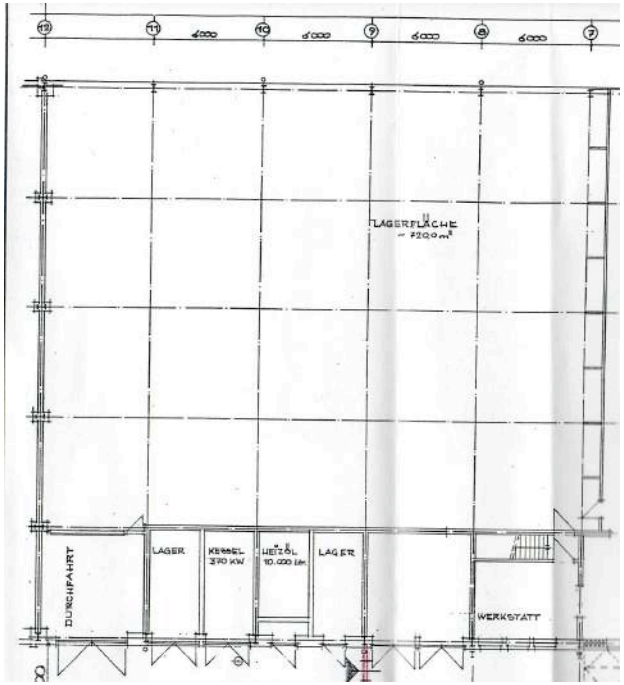
Lageplan Kabelweg 78

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss



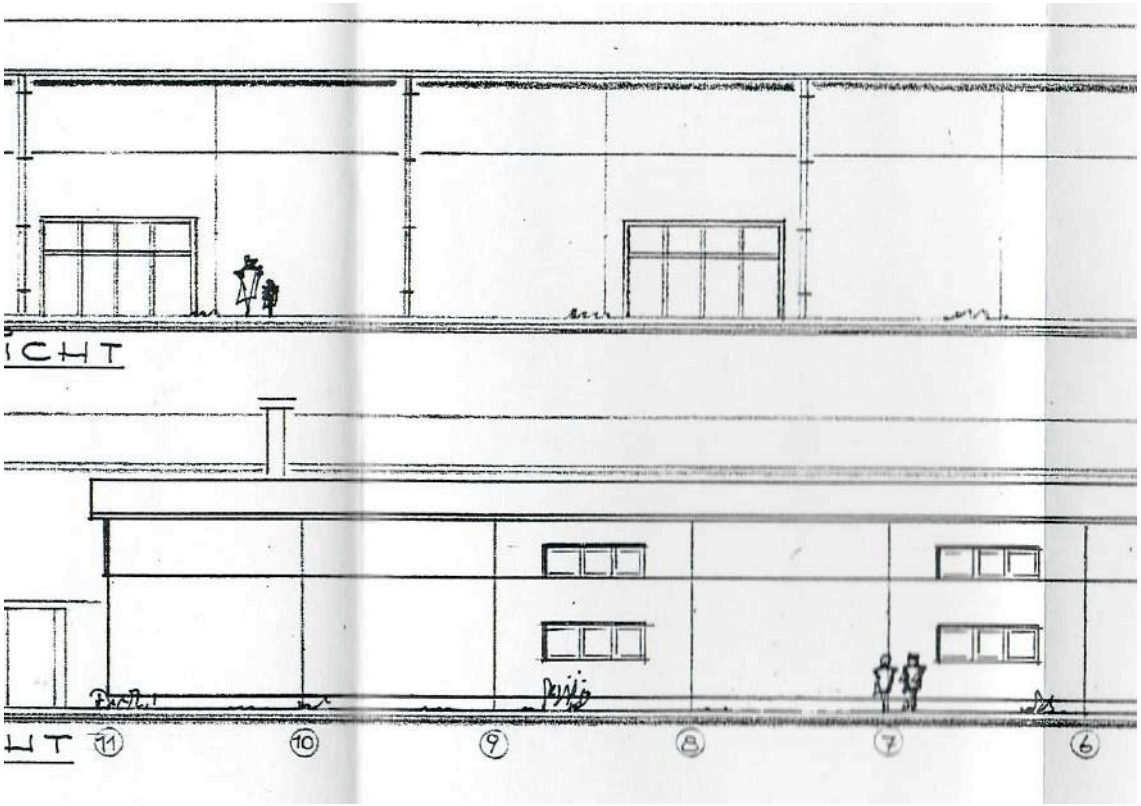
Grundriss Einzelhandel mit Küchenstudio



Grundriss Lagebereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Ansicht



Ansichten

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



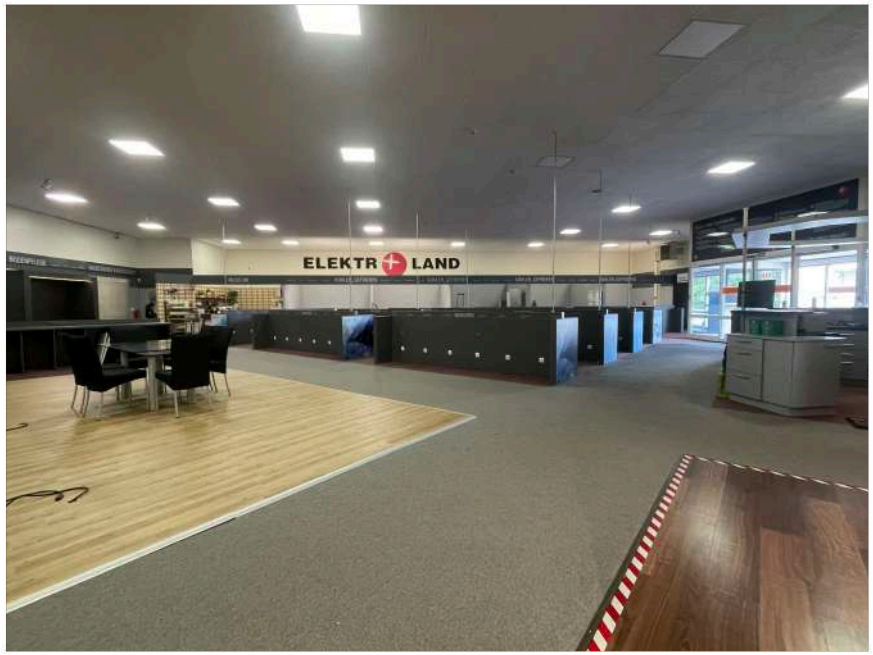
Eingangsbereich

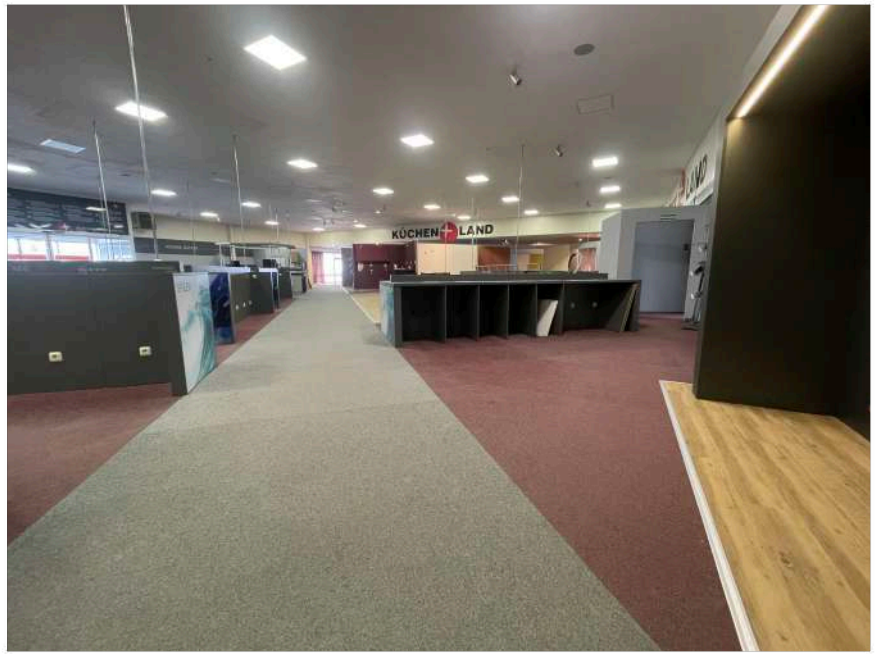


Ca. 40 PKW-Stellplätze am Gewerbeobjekt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02





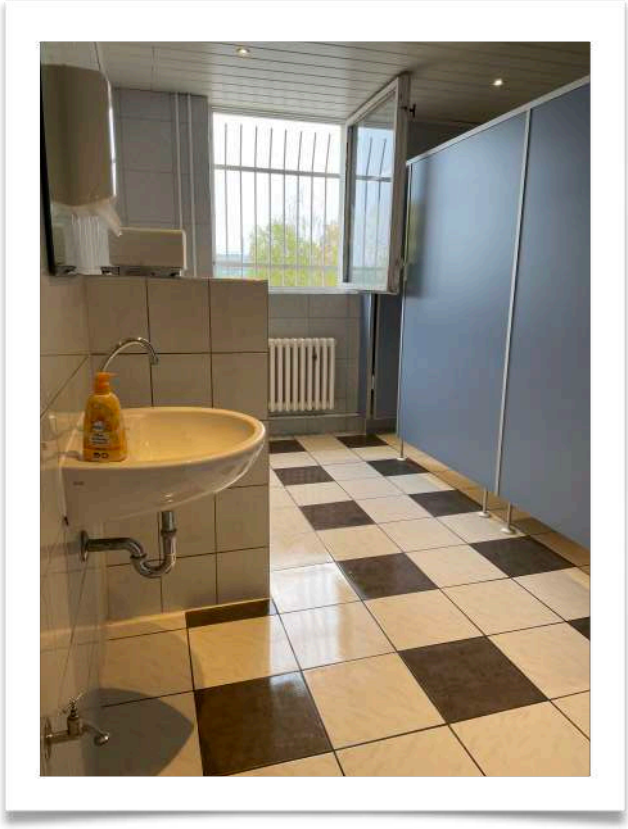
Einzelhandelsflächen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



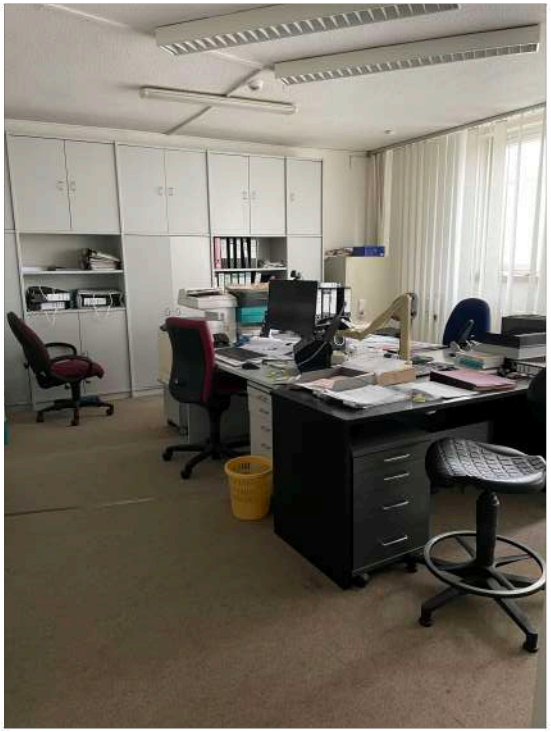
Treppenhaus Büro & Verwaltung



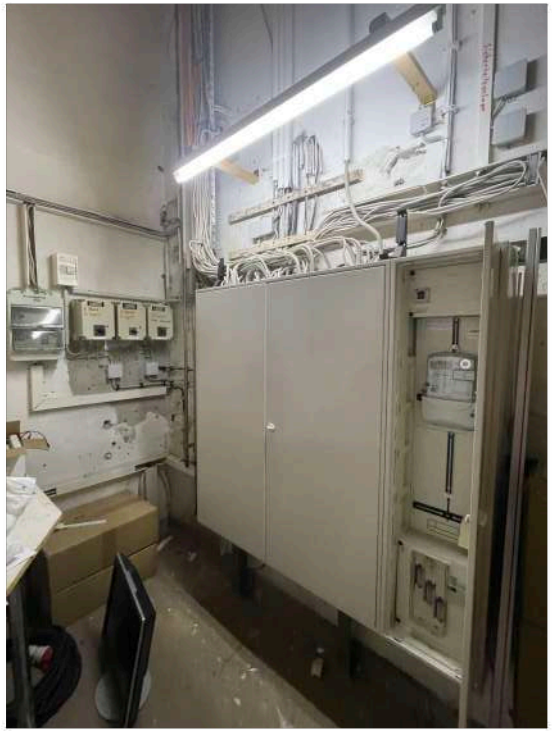
Sanitäre Einrichtungen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



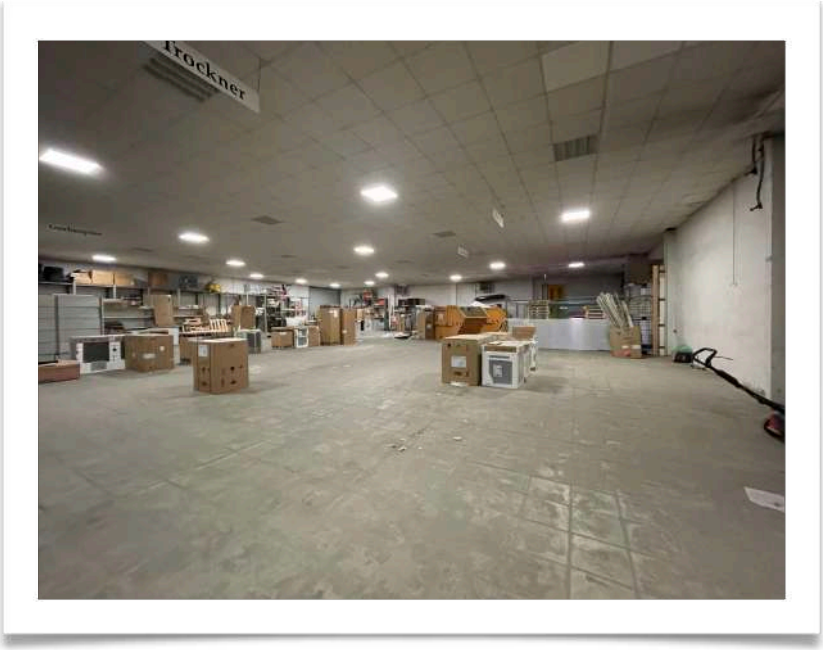
Büro & Verwaltung



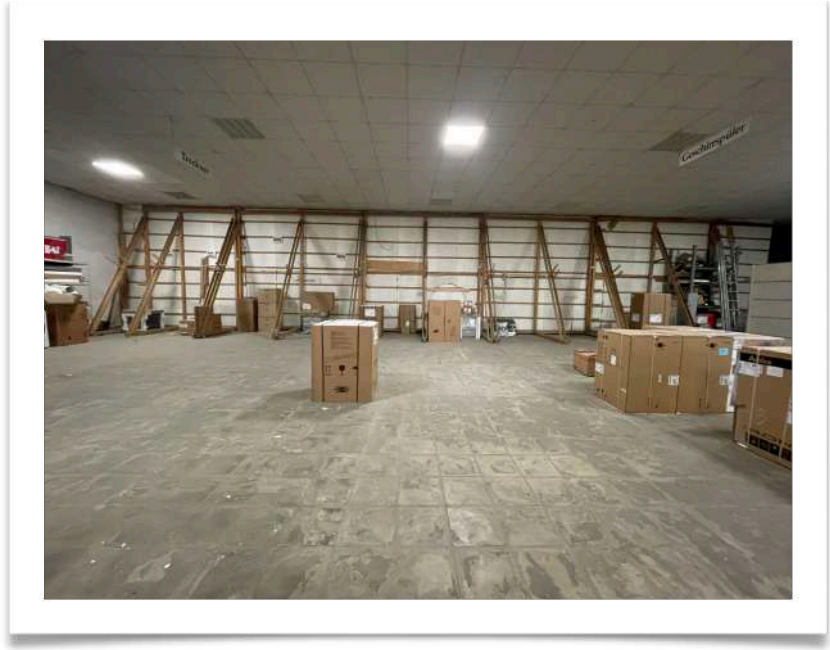
Elektroverteilung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



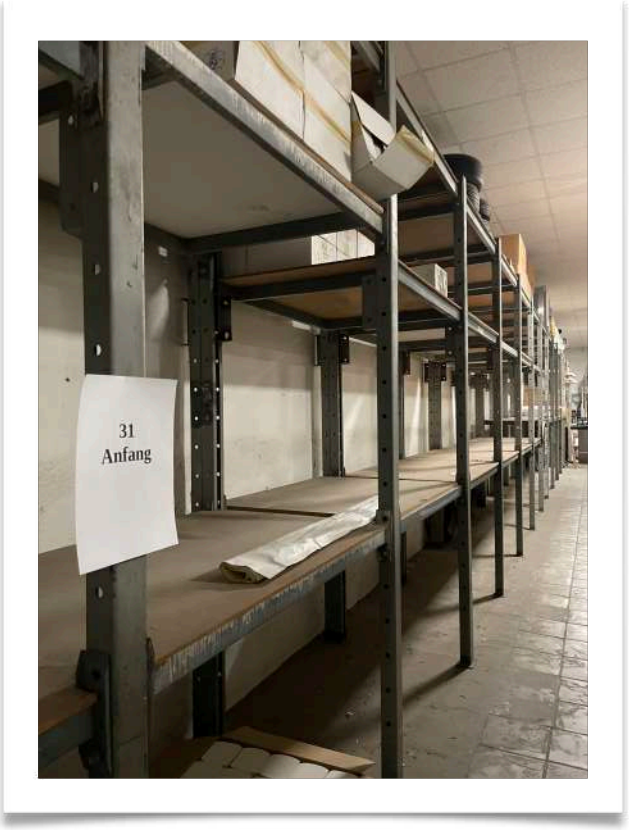
Hinterer Lagerbereich



Vorderer Lagerbereich mit mobiler Wand

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Schwerlast-Hochregallager



Buderus Öl-Heizkessel

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Seitlicher Anlieferungszonenbereich



Straßenseitiges Bauland mit aktueller Werbeanlage

©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