PIETREK &
PARTNER
IMMOBILIEN



Gewerbliches Areal mit Hallenkomplex auf 8.100 qm baureifem Grund

OBJEKTNUMMER: PPI241101

Verwirklichen sie ihren Traum
Objektvorstellung

Umgeben von einzigartiger Kultur- und Industrielandschaft
präsentiert sich das hier angebotene gewerbliche Areal mit Hallenkomplex als ansprechendes und spannendes Objekt.

KAUFPREIS
399.000 EUR

GRUNDSTÜCK
8.093qm

GEWERBLICHE NUTZFLÄCHE
ca.2.000 qm

LETZTE MODERNISIERUNG
2014

MAKLERPROVISION
4,76% incl. 19% USt.

Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien © Alle Angaben ohne Gewähr

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.





Dessau/Roßlau

Makrolage

Die Stadt Dessau-Roßlau besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Oberzentrums und zählt zu den bedeutenden Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftsstandorten der Region. Dabei ist das Bauhaus besonders hervorzuheben, da es nicht nur Touristen anzieht, sondern gleichermaßen die Wissenskultur unterstreicht.

Durch die zentrale Lage Dessau-Roßlaus sowie die sehr gute Anbindung an das Straßen- und Bahnnetz sind die Landeshauptstadt Magdeburg sowie Städte wie Berlin, Halle (Saale) und Leipzig schnell erreichbar.

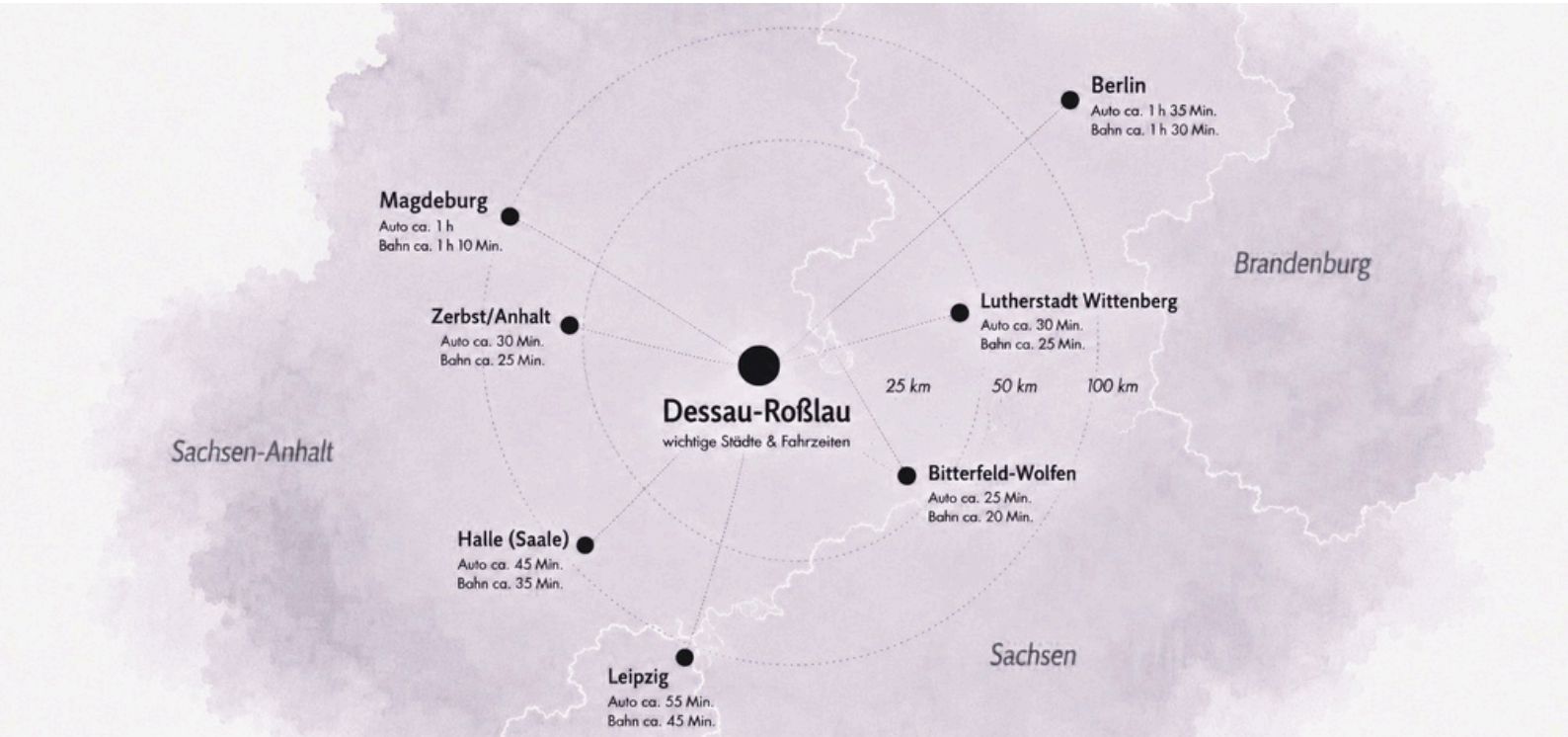
Dessau-Roßlau ist mit aktuell ca. 83.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt und eines von drei Oberzentren des Landes Sachsen-Anhalt.

Strategisch hervorragend gelegen im Industriedreieck Halle-Leipzig-Dessau etablierte sich die Stadt zum innovativen Standort der Pharmaindustrie und traditionell des Maschinen- und Anlagenbaus.

Weit über die Grenzen Deutschlands bekannt ist zudem die Hochschule Anhalt mit Ihrem Campus auf dem berühmten Bauhaus-Gelände.

Der Dessauer Hauptbahnhof ist Haltepunkt des ICE und Verkehrsknoten der Region mit direkten Verbindungen nach Berlin, Hamburg und München.

Zudem verfügt Dessau über zwei direkte Anschlüsse an die Autobahn 9 und mit der B185 und B184 führen zwei Bundesstraßen durch die Doppelstadt.



Mikrolage

Das attraktive Gewerbegrundstück liegt im Gewerbepark Dessau-Mitte im Ortsteil Dessau der Bauhausstadt.

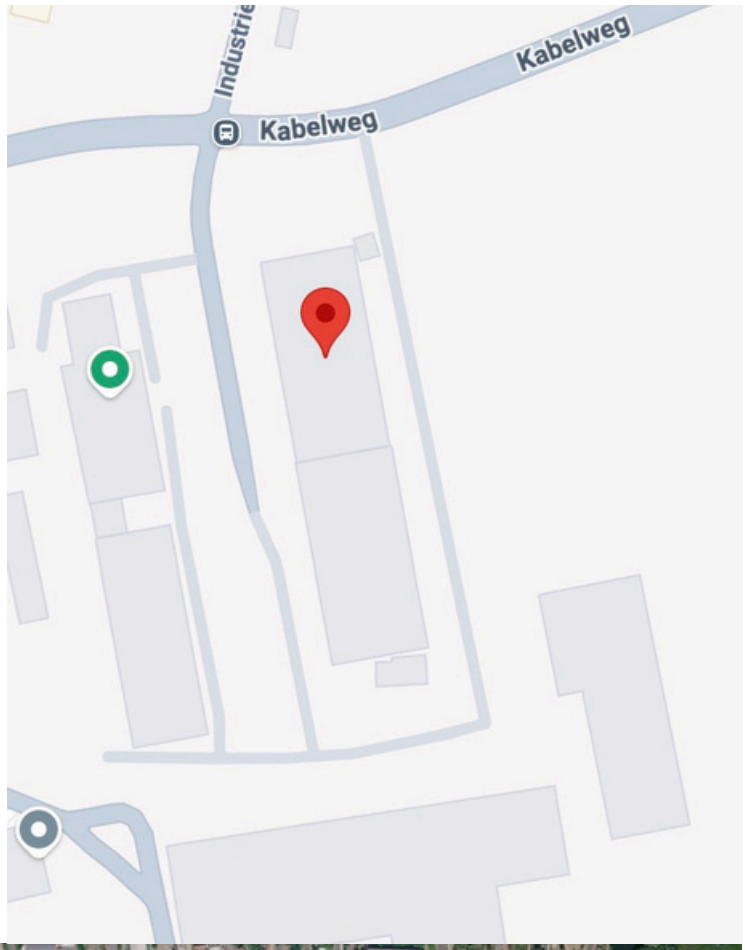
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 1,5 km.

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.





Kabelweg 78

06847 Dessau-Roßlau

Vergrößerte Darstellung, nicht maßstabsgetreu



Außenansicht



Eingang Gewerbe



Wirtschaftlichkeit

Kabelweg 78 06847 Dessau-Roßlau

Kaufpreis: 399.000 EUR

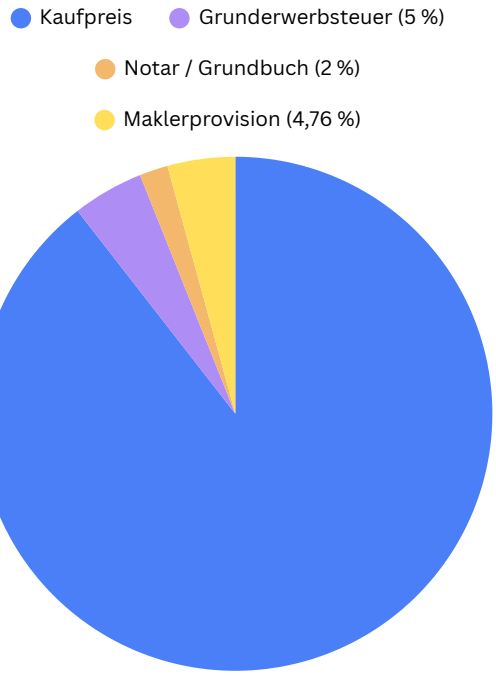
INVESTITION

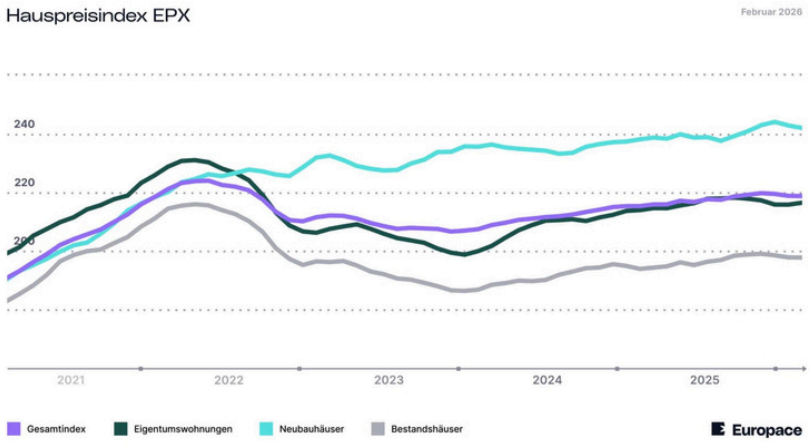
Kaufpreis	**399.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**19.950 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**7.980 EUR**
Maklerprovision (4,76 %)	**18.992 EUR**
Gesamtinvestition	**445.922 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**8.093 qm**
Kaufpreis je qm Nutzfläche	**ca.199 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**28 EUR**
Gewerbliche Nutzfläche	**ca.2.000 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.**





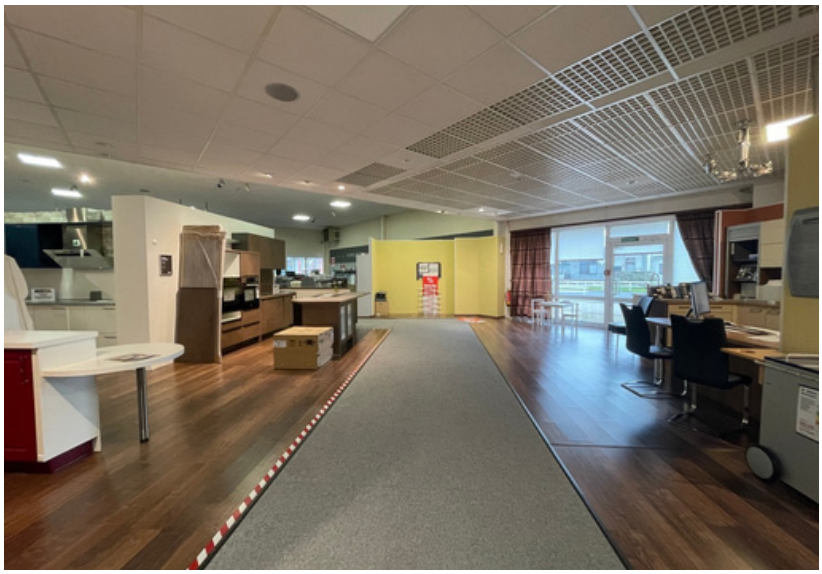
Innenräume

VIELFÄLTIGE RÄUME

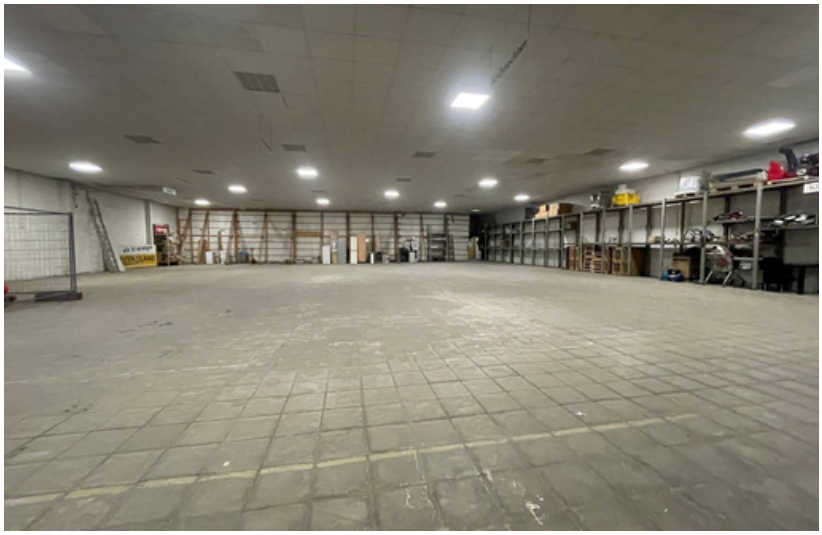


RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Diese Immobilie überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Von den großen Hallenkomplexen bis hin zu den gemütlichen Büros bietet es großzügigen Platz für jegliches vorhaben.
Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Konzepte.









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI241101

- Baujahr 1980
- Grundhafte Sanierung 1995-2000
- Fassadenverkleidung &
  Zweiseitige Dämmung 1995
- Öl-Heizkesser mit Brenner 1997
- Dachsanierung 2003
- Fußböden & Innenwände 2010
- Elektroinstallation 2000/2010
- Sanitäre Anlagen 2014
- ca. 2.000qm Gewerbliche Nutzfläche
- Zentrale Lage



wirliebenhäuser.de

PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartner

Steffen Pietrek

Geschäftsführer

info@pietrek-immobilien.de

0159 06805860

Fabien Huth

Executive Assistant

f.huth@pietrek-immobilien.de

015567 490973