

Gewerbehallenkomplex in Magdeburg - leerstehend



ID-2974, Magdeburg, Karl-Schmidt-Straße 21

Eckdaten

Straße	Karl-Schmidt-Straße
Hausnummer	5 e
PLZ	39104
Ort	Magdeburg / Buckau
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Land	Deutschland
Lage Gebiet	Mischgebiet
ImmoNr	HF395
Objektart	Hallen/Lager/ Produktion

Objekttyp	Halle
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Gesamtfläche	ca. 4.250 m²
Grundstücksgröße	ca. 8.934 m²
Ausschreibungbeginn	22.07.2026
Ausschreibungsende	18.09.2026
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis

Bedarfsausweis

Besondere Anmerkungen

Hinweise der Eigentümerin:

1. Es gelten die besonderen Bedingungen der Verkäuferin Deutsche Bahn AG, die einer Bezugsurkunde enthalten sind (Anlage zum Exposé). Wichtig zum Exposé: Aufgrund des hohen Datenvolumens ist die Funktion -Drucken/PDF- nicht verfügbar. Die umfangreichen Dateien - Bezugsurkunde- Altlastengutachten-Auskunft Planungsrecht-Grundrisse- usw. sind unter -Datenraum- einzeln abrufbar.

2. Lt. Auskunft der Stadt Magdeburg das Flurstück 10459 der Flur 440 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 451-2A Buckau West, Teilbereich A. Der Aufstellungsbeschluss war bereits am 10.02.2005, die Planungsziele haben sich im Laufe der Zeit wiederum verändert, die Entlastungsstraße Buckau ist in der gesamtstädtischen Planung nicht mehr vorgesehen. Weiterhin plant die Deutsche Bahn, in diesem Bereich eine Lärmschutzwand zu errichten. In diesem Kontext wird derzeit eine Entwicklung des Geltungsbereichs zum Urbanen Gebiet mit gemischter Nutzung angestrebt. Angestrebt wird gemäß der Umgebung eine 3-Geschossigkeit sowie Blockrandbebauung mit Innenhof. Aufgrund der vielfältigen Eigentumsstruktur trägt die Landeshauptstadt Magdeburg selbst das Bebauungsverfahren und die notwendigen umweltrechtlichen Gutachten.

Derzeit ist ein neuer Bebauungsplan-Entwurf in Erstellung, der die genannten Planungsziele zum Inhalt hat. Derzeit liegt aber noch keine abgestimmte Planung vor.

3. Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. § 23 AEG ist zum 23.07.2025 geändert worden. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung ist noch unbekannt, wie das Eisenbahn-Bundesamt die Änderung des § 23 AEG anwendet. Wenn der Kaufgegenstand durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG nicht freigestellt wird, verbleibt der Kaufgegenstand in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt.

3. Der offizielle Bodenrichtwert für die kaufgegenständliche Fläche liegt bei ca. 80,00 €/m², für direkt angrenzende Wohnbauflächen bei ca. 330,00 €/m².

Beschreibung

Hallenkomplex in Klinkerbauweise, überwiegend 2-geschossig, Bj. ca. 1930, bis ca. 2024 von der DB selbst genutzt, bestehend aus:

Werkhalle mit Kran, ca. 1.988 m² Nutzfläche. Anbau Werkhalle (ehemals Farbgebung Strahlanlage) mit ca. 252 m² Nutzfläche.

Anbau 1: diverse Lagerräume und Archiv. Zugang u.a.

über Werkhalle. Nutzfläche ca. 271 m², Anbau 5: 5 Garagen

Anbau 3: EG: Sozialräume mit Umkleide- und Sanitärräume sowie Aufenthaltsraum, diverse Lagerfläche, Dreherrei, Heizöllager, Heizraum. Nutzfläche ca. 673 m². OG: Büroareal mit 11 Büroräumen, 2 Archiven, 1 Serverraum, 1 großen Besprechungsraum, Damen- und Herren- WC und

Kauf
39104 Magdeburg / Buckau, Karl-Schmidt-Straße 5 e

zentrale Mittelzone, ca. 673 m² Nutzfläche

Anbau 4: Trafostation, Kompressorraum und Lager.
Nutzfläche ca. 200 m²

Anbau 2: diverse Lagerräume. Zugang über Werkhalle,
Nutzfläche ca. 100 m²

Diverse Nebengebäude: freistehende Halle,
Leichtbauhalle, großer ehemaliger Schornstein des
Heizhauses und 6 ehemalige Wohncontainer in
Stahlbauweise (Nutzfläche gesamt ca. 93 m²).

Angaben zum Energieausweis: Bedarfsausweis,
Endenergiebedarf Wärme 303,7 kWh/(m²·a),

Endenergiebedarf Strom 1,4 kWh/(m²·a), Energieträger
Heizöl und Strom, Baujahr 1930, Energieeffizienzklasse
H.

Katasterangaben: Gemarkung Magdeburg, Flur 440,
Flurstück 10459

Werkhalle mit Anbau WH, Anbau 1 und Anbau 2: ca.
2.611 m² NF

Anbau 3 und Anbau 4: ca. 1.546 m² NF

ehemalige Wohncontainer: ca. 93 m² NF

Hinweis: Die Flächen sind aufgrund fehlenden
Aufmaßes geschätzt.

Grundstücksgröße: ca. 8.934 m²

Lage

Magdeburg mit ca. 245.000 Einwohnern ist die
Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt und liegt direkt
an der Elbe. Als bedeutendes wirtschaftliches und
kulturelles Zentrum der Region zeichnet sich der
Standort durch eine dynamische Stadtentwicklung,
renommierte Forschungseinrichtungen sowie eine
wachsende Attraktivität als Wohn- und
Wirtschaftsstandort aus.

Die Stadt verfügt über eine hervorragende
überregionale Verkehrsanbindung an das
Fernstraßennetz. Die Bundeshauptstadt Berlin ist ca.
150 km entfernt, während Wolfsburg nach ca. 90 km
und Braunschweig nach ca. 100 km erreicht werden.
Die wichtige Ost-West-Achse A2 ist in ca. 11 km
erreichbar (AS Magdeburg-Zentrum), die in
Nord-Süd-Richtung verlaufende A14 liegt ca. 7 km
entfernt (AS Magdeburg-Reform).

Vom ca.1 km entfernten Bahnhof Magdeburg-Buckau
bestehen regelmäßige, direkte Zugverbindungen mit der
Regionalbahnlinie RB40 Richtung Braunschweig
Hauptbahnhof sowie mit dem Regionalexpress RE20
Richtung Uchtsprunge und Stendal.

Die Mikrolage der Liegenschaft zeichnet sich durch ihre
Lage im südlich des Stadtkerns gelegenen, lebendigen
und vom Gründerzeitstil geprägten Stadtteil Buckau
aus. Die Infrastruktur im Ort ist lückenlos ausgebaut,
sodass ein Supermarkt zur täglichen Nahversorgung
nach ca. 500m erreichbar ist. Im Stadtteil befinden sich
zudem Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken
sowie mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und
weiterführende Schulen, welche allesamt im nahen
Umkreis liegen. Eine vielfältige gastronomische
Auswahl an Restaurants und Cafés rundet das lebendige
Quartiersleben im direkten Umfeld ab.

Sonstige Angaben

Die angebotene Immobilie kann im Rahmen unserer
freiwilligen Immobilien-Auktion am 17. September
2026 ersteigert werden. Sie können ganz einfach
TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE oder
PERSÖNLICH an der Auktion teilnehmen.

Der in der Anzeige angegebene - Kaufpreis - stellt das
MINDESTGEBOT in der Auktion dar.

MINDESTGEBOT: EUR 290.000,- zzgl. Auktionsaufgeld
(für den Käufer) auf den Zuschlagspreis

- bei einem Zuschlagspreis von 0 bis 19.999 € - 17,85 %
- bei einem Zuschlagspreis von 20.000 € bis 49.999 € - 11,90 %
- bei einem Zuschlagspreis von 50.000 € bis 99.999 € -

9,52 %
- bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 € - 7,14 %
(jeweils inkl. Umsatzsteuer)

Am Auktionstag kommen weitere spannende Immobilien aus ganz Deutschland zum Aufruf. Unseren Katalog können Sie kostenlos auf www.ia-deutschland.de abrufen.

+++++

Für ein ausführliches Exposé nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Anbieters. BITTE achten Sie darauf, dass Ihre Kontaktdaten vollständig sind und Ihre TELEFONNUMMER angegeben ist.

Sofern Sie alle Daten angegeben haben, bekommen Sie einige Minuten später automatisch das Exposé bzw. einen Exposelink zugesandt (bitte Hinweis zum Öffnen des Links beachten).

Das Exposé enthält weiterführende Objektinformationen sowie alle relevanten, uns zur Verfügung stehenden Objektunterlagen, wie Miet-/Pachtverträge, Grundrisse, kommunale Auskünfte, etc.. Im dortigen Datenraum finden Sie auch einen Kaufvertragsentwurf, unsere Versteigerungsbedingungen sowie das Gebotsformular.

Die 4 Möglichkeiten zum MITBIETEN finden Sie im Katalog, auf unserer Homepage (www.ia-deutschland.de) sowie im Datenraum des Exposés (Gebotsformular). Für

weitere Fragen stehen wir unter 030-2000 34 690 oder per E-Mail an info@ia-deutschland.de zur Verfügung.

+++++

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt der Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Kaufvertrag ausdrücklich zugesicherten Angaben verbindlich sind. Diesbezügliche Ansprüche gegen den Veräußerer und das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insoweit nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.