

# Entwicklungsliegenschaft mit Planung für ca.8150 m<sup>2</sup> Wfl. im Herzen der Landeshauptstadt Magdeburg



Objekt: 732 | 39112 Magdeburg / Sudenburg

Objektyp	Wohnanlage	Baujahr	1903
Wohnfläche	ca. 8.150 m <sup>2</sup>	Zustand	Renovierungsbedürftig
Grundstückgröße	ca. 10.889 m <sup>2</sup>	Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Vermietbare Fläche	ca. 8.150 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	3.000.000,00 €
Anzahl Wohneinheiten	100	Außen-Provision	5.95 Prozent des Kaufpreises

## Beschreibung

Im Auftrag der Eigentümer verkaufen wir eine Entwicklungsliegenschaft in bester Lage der Landeshauptstadt Magdeburg im beliebten Stadtteil Sudenburg. Die Verkaufsliegenschaft wurde im Jahre 1903 errichtet und bis vor einigen Jahren als Justizvollzugsanstalt genutzt. Eine zukünftige Wohnungsnutzung wird seitens Stadt und Land angestrebt, eine Planung für insgesamt ca. 8150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im Kaufpreis enthalten. Eine theoretische Aufnahme in die Denkmalliste wurde bei einem Vor-Ort-Termin mit Oberer und Unterer Denkmalbehörde diskutiert, hier steht man den Vorstellungen des Investors offen gegenüber.

Kaufpreis (Sharedeal) ab 3.0 Mio. €

Kaufpreis Assetdeal ab 4.0 Mio. €

Diese Preise sind ausverhandelt, eine weitere Reduzierung des Kaufpreises erfolgt nicht.

## Lage

Halberstädter Str. 8a/  
Sudenburger Wuhne  
39112 Magdeburg

Die Liegenschaft befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt in Magdeburg unweit des Stadtzentrums und am östlichen Rand des Stadtteils Sudenburg.

Magdeburg ist mit seinen 1.200 Jahren einer der ältesten Städte Deutschlands. Mit einer Länge von über 20 km durchfließt die Elbe die Stadt und bietet dadurch die Elbauen viele Erholungsmöglichkeiten. Das neugestaltete Wasserkreuz, der Dom, das Kloster Unser Lieben Frauen und das Hundertwasserhaus sind einige Sehenswürdigkeiten der Stadt.

Das hier angebotene Objekt wurde um das Jahr 1903 als Justizvollzugsanstalt im Rahmen eines preußischen Justizbauprogramms direkt neben dem Landgericht Magdeburg errichtet und in den Folgejahren sukzessive um weitere Gebäude erweitert. Eine durchgängige Nutzung erfuhr die JVA Magdeburg bis 2013 im Zuge ihrer Zweckbestimmung als Gefängnis. Die alten Gemäuer wurde in allen Epochen der jüngeren Geschichte Mitteldeutschlands als Haftanstalt genutzt, so unter anderem als sowjetisches Militärgefängnis, Polizeigegefängnis und Gefängnis des Ministeriums für Staatssicherheit. Die JVA Magdeburg war unter anderem auch Schauplatz des Volksaufstands vom 17. Juni seit September 2013 steht die Liegenschaft leer. Das bauliche Ensemble, bestehend aus zwei Hafthäusern, einem Verwaltungsgebäude, einem Küchengebäude, einem Garagentrakt, Nebengelass (für Wäscherei, Medizinischer Dienst, Bücherei, Sport, Effektenkammer) und setzt sich aus unsanierten 1- bis 4-geschossigen massiven Gebäuden zusammen. Das unregelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einer

massiven Mauer eingefriedet. Die Zufahrt vom öffentlichen Verkehrsbereich, welche an der Straße "Sudenburger Wuhne" an der südwestlichen Grundstücksgrenze gelegen ist, erfolgt über eine Toreinfahrt mit großem Rolltor. Das Grundstück ist innerhalb der Landeshauptstadt nahe dem Stadtzentrum am östlichen Rand des infrastrukturell gut versorgten und erschlossenen Stadtteils Sudenburg gelegen

## Ausstattung Beschreibung

- hervorragende Bausubstanz
- Planung für eine finale Wohnfläche von ca. 8150 m<sup>2</sup> ist im Kaufpreis inklusive, bestehend aus 6775 m<sup>2</sup> sanierter Altbau und 1375 m<sup>2</sup> Neubaufäche mit insgesamt 100 hochwertigen Wohnungen.
- Gespräche mit den Denkmalbehörden fanden statt, auf Wunsch des zukünftigen Investors ist nach den bisher geführten Gesprächen eine Aufnahme in die Denkmalliste als Flächendenkmal oder alternativ als Einzeldenkmal grundsätzlich diskutabel.



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft

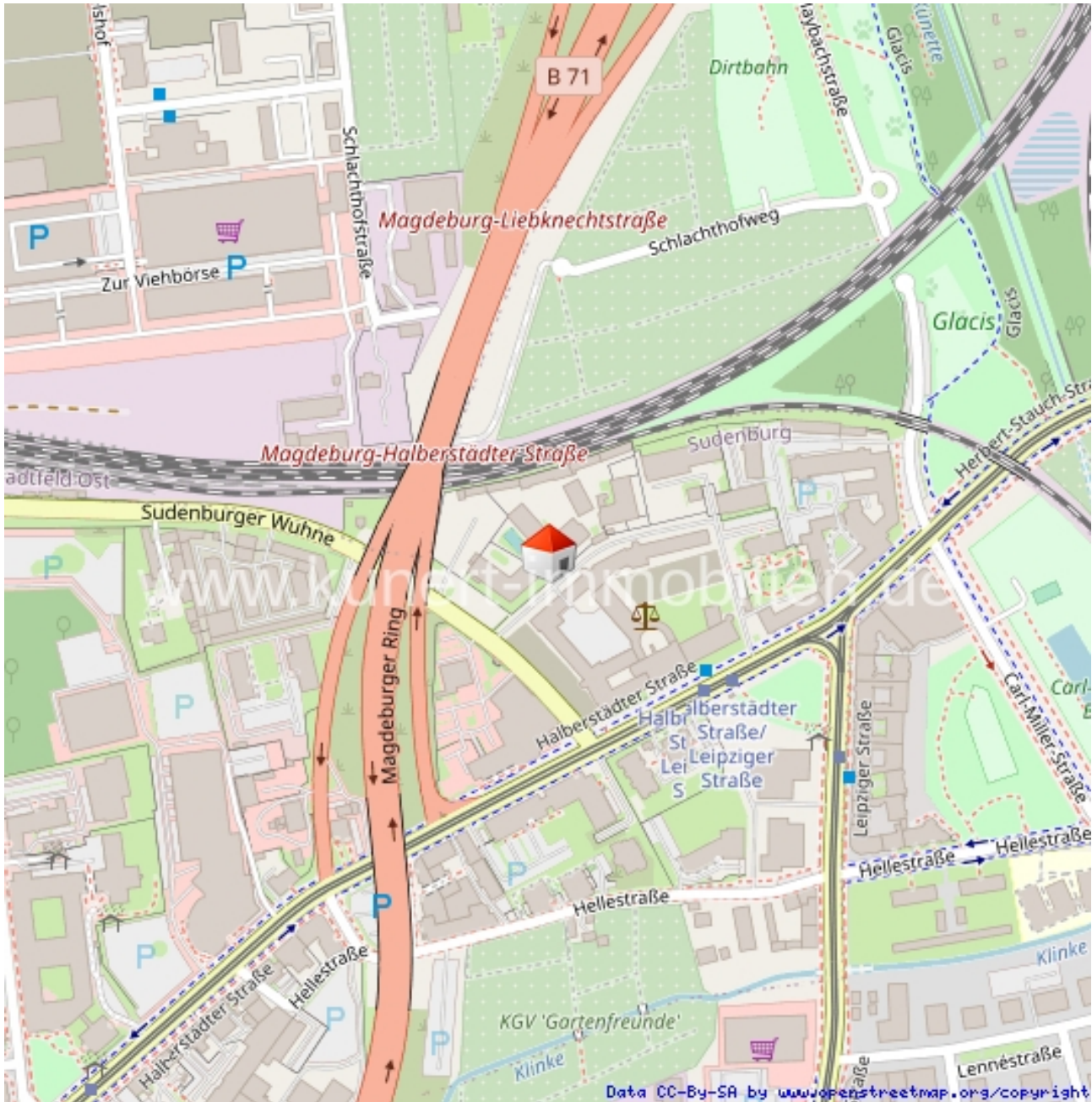


Verkaufsliegenschaft



Verkaufsliegenschaft

## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Marco Kunert**

Kunert-Immobilien und Dienstleistungs GmbH

Am Kirchtor 7

06108 Halle

Telefon: 0345-6782600

Mobil: +49-177-3131417

E-Mail: [info@kunert-immobilien.de](mailto:info@kunert-immobilien.de)

Web: [www.kunert-immobilien.de](http://www.kunert-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

---

### Kunert-Immobilien und Dienstleistungs GmbH

Am Kirchtor 7  
06108 Halle

Tel.: 0345-6782600

[info@kunert-immobilien.de](mailto:info@kunert-immobilien.de)  
[www.kunert-immobilien.de](http://www.kunert-immobilien.de)