



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129
www.immobiliens-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. GEK053

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

ATTRAKTIVE PRAXISRÄUME IN EINEM GEPFLEGETEM ÄRZTEHAUS



Eckdaten

Objektart:
Gewerbeeinheit

Ortsangaben:
Burgstraße
39326 Wolmirstedt

Raumanzahl: 3

Gesamtfläche in m²:
ca. 111 m²

Mietpreis:
KM 1.332 € + NK 388,50 €
= WM 1.720,50 €

**Energieverbrauchs-
kennwert:** in Bearbeitung

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Ärztehaus im Herzen von Wolmirstedt befindet sich diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit rund 111 m² Fläche im ersten Obergeschoss, die ab dem 1. Januar 2026 bezogen werden kann. Die hellen und funktional geschnittenen Räume eignen sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, unter anderem für Büro- und Dienstleistungsunternehmen, Beratungsstellen, Kosmetik- oder Fußpflegepraxen sowie weitere Betriebe mit Kundenverkehr oder Bürobedarf.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



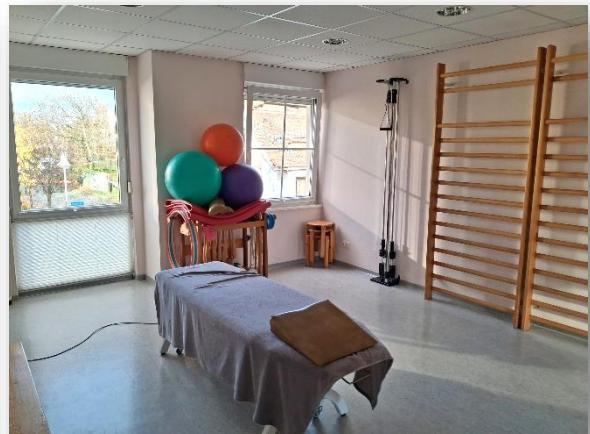
Ausstattung

Der Eingangsbereich des Hauses vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck. Der Zugang zur Gewerbeeinheit gestaltet sich barrierearm, unterstützt durch einen vorhandenen Aufzug. Ein klar strukturierter Flur- bzw. Empfangsbereich ermöglicht eine gute Orientierung innerhalb der Mieteinheit. Die Fläche verfügt über drei großzügige und flexibel nutzbare Räumlichkeiten. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Zudem sind alle Fenster mit Außenjalouslyen ausgestattet.



Ein separater Personalraum mit kleiner integrierter Essküche, die auch Bestandteil des Mietvertrages ist, steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Zusätzlich bietet die Einheit einen Sanitärbereich mit Dusche sowie ein weiteres WC mit zwei getrennten Toiletten. Die Gewerbefläche ist damit funktional ausgestattet und lässt sich individuell auf verschiedene Nutzungsanforderungen anpassen.

Direkt vor dem Gebäude bestehen Parkmöglichkeiten, die nach Bedarf genutzt werden können. Die Warmmiete beträgt 1.720,50 € und die Kaution liegt bei 2.500 €.



Lage:

Die Gewerbeeinheit befindet sich zentral in einem etablierten Ärztehaus im Herzen von Wolmirstedt und profitiert von einer gut erreichbaren Lage. Der Bahnhof ist in nur etwa 800 Metern bequem zu Fuß erreichbar, sodass Patienten und Kunden eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben.