



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32

39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130

Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohnraum.eu  
peinert@immobilien-wohnraum.eu

EXPOSE -NR. GEK043

ANSPRECHPARTNER : CHRISTIANE PEINERT

## ATTRAKTIVE INNENSTADTLAGE



### Eckdaten

**Objektart:**  
Bürofläche, EG

**Lage:**  
Magdeburg Altstadt

**Ortsangaben:**  
39104 Magdeburg  
Bölschestraße 2

**Zimmer: 3**

**Bürofläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 69,34

**Mietpreis:**  
KM 385 € + NK 247,54 €  
ergibt: WM 632,54 €

**Energieverbrauchskennwert:** 94 kWh/ (m<sup>2</sup>.a)

### Objektbeschreibung

Diese attraktive und kompakte Büro- oder Kanzleifläche von rund 70 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten denkmalgeschützten Wohnhauses. Über den repräsentativen Eingangsbereich, der mit schönen Stuckelementen und einem Fahrstuhl versehen ist, erreichen Sie Ihre neue lichtdurchflutete Gewerbeeinheit. Diese unterteilt sich in drei Räumlichkeiten, die alle vom Flur aus begehbar sind.

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



Heller Raum zum Innenhof gelegen



Küche / Kochnische/ Bad-WC



## Ausstattung

Zwei Räume, die mit einer Stiltür verbunden sind, blicken zur Bölschestraße nach vorn. Der dritte individuell nutzbare Raum, mit hellen und großzügigen Fensterflächen, blickt zum ruhigen Innenhof.

An allen Fensterelementen finden Sie Lamellen vor. Das Objekt ist alarmgesichert. Weiterhin ist diese mit einer kleinen Kochnische und einem gefliesten WC ausgestattet. Die Einheit kann kurzfristig angemietet werden und befindet sich in gut sichtbarer Innenstadtlage von Magdeburg. Parkmöglichkeiten finden Sie direkt in der Straße oder der benachbarten Hegelstraße.

Sollten wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.



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

*Helles Büro*



*Gepflegter Innenhof*



## Lage

Im Bezug auf Kultur, Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten, sowie in der Vielfalt von Handel und Gewerbe hat wohl kaum ein anderer Stadtteil mehr Möglichkeiten zu bieten, als die Altstadt. Vom Universitätsplatz bis zum Hasselbachplatz erstreckt sich eine Einkaufsmeile von über 2 Kilometern mit diversen Geschäften, Cafés, Gaststätten und Kaufhäusern.

Um den Hasselbachplatz herum hat sich in den letzten Jahren eine vielfältige und abwechslungsreiche Kneipen- und Barszene entwickelt, die auch über die Grenzen Magdeburgs hinaus Gäste in die Stadt lockt. Siedlungshistorisch bedingt befindet sich ein Großteil der touristisch relevanten Kulturstätten in der Altstadt Magdeburgs.

