

DAVID DOERING

Dipl.-Ing. RWTH
Dipl.-Immobilienwirt DIA
Architekt AKNW
Immobilienbewerter mit
eidgenössischem Fachausweis

Venloer Straße 228
50823 Köln // Germany

Büroadresse:
Lindenstraße 82
50674 Köln // Germany

T +49 221 29 85 38 32
do@doeringrealestate.de
www.doeringrealestate.de

**Zu vermieten: ca. 2.200 qm Gewerbefläche in massivem Altbau
Ruhiges dörfliches Umfeld – 15 Minuten bis Leipzig**

Am Lober 3, 04509 Zschölkau (Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen)

Stand: 20.06.2022



Mietfläche	2.190 qm
Miete	Gegen Gebot
Bestehendes Gebäude	Ursprünglich historisches Gutsgebäude. 1994 Umnutzung zu Büro. Aktuell Leerstand.
Planungsrecht	Im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
Nutzungen	Ideal für wohnungsnahe Dienstleistungen oder Büro.

Dieses Angebot ist für den Mieter provisionsfrei.

Lage

Das angebotene Objekt liegt in Zschölkau, einem Ortsteil der Gemeinde Krostitz, im Landkreis Nordsachsen, am nördlichen Stadtrand von Leipzig. In der gesamten Gemeinde Krostitz leben rund 4.100 Einwohner. Ausserhalb des Ballungsraums Leipzig ist das Landschaftsbild ländlich geprägt. Viele der Dörfer haben historische Ortskerne und werden heute als Wohnorte sehr geschätzt.

In der näheren Umgebung des Objekts liegen der Flughafen Leipzig/Halle (17 km entfernt), die Messe Leipzig (7 km entfernt) und der Produktionsstandort von BMW (7 km entfernt). Die nächste S-Bahn-Station liegt im Nachbarort Rackwitz (3 km entfernt). Der Hauptbahnhof von Leipzig ist mit dem Pkw in rund 20 Minuten erreichbar (12,8 km entfernt). Ausserdem besteht eine Busverbindung von Zschölkau zum Hauptbahnhof Leipzig (6 Haltestellen, Fahrtzeit 22 Minuten). Die Anbindung an das überregionale Straßennetz über die Autobahnen A 14 und A 9 ist gut. Die Straßen innerhalb des Dorfgebietes von Zschölkau sind für Lkw-Verkehr wenig geeignet.

Objektbeschreibung

Das Objekt war ursprünglich Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes. Das Baujahr ist nicht bekannt, schätzungsweise vor 1900. Im Zuge der Umnutzung in ein Bürogebäude im Jahr 1994 wurden der Dachstuhl erneuert, die Haustechnik modernisiert, die Fassade verputzt und die Fenster ausgetauscht. Seitdem verfügt das Haupthaus über drei ausgebaute Geschosse (EG, OG und Dachgeschoss). Es ist nicht unterkellert und in Massivbauweise errichtet.

Die Innenräume sind insgesamt großzügig dimensioniert mit breiten Korridoren und Deckenhöhen zwischen rund 2,80 m und 3,00 m. Im Mittelteil verfügt das Gebäude über eine besonders große Raumtiefe von schätzungsweise 18 m. Das zur Vermietung angebotene Haupthaus umfasst rund 2.190 qm vermietbare Nutzfläche und Verkehrsfläche.

Das ausgebaute Dachgeschoss wird zusätzlich über Oberlichter belichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, könnte aber nachgerüstet werden. Ausserdem gibt es im OG und im Dachgeschoss jeweils einen Höhenversatz mit mehreren Treppenstufen, der zurzeit nicht barrierefrei ist.

Der aktuelle Zustand der Innenräume ist renovierungsbedürftig. Die Renovierung ist geplant, wenn die zukünftige Nutzung feststeht. Die Einzelheiten sind zwischen dem Vermieter und dem zukünftigen Nutzer abzustimmen.

Der Haupteingang ist durch einen Vorgarten von der Straße abgesetzt. Daneben liegen Aussenstellplätze für rund 18 Pkw. Auf der Rückseite des Gebäudes öffnet sich ein zweiter Eingang zu einer gewerblich genutzten Hoffläche, die zum größten Teil einem Nachbarn gehört.

Zusätzlich können im Seitenflügel rund 400 qm angemietet werden. Diese sind zurzeit nicht mit dem Haupthaus verbunden und können auch als eigenständige Mieteinheit genutzt werden.

Planungs- und Baurecht

Das Grundstück wurde im aktuellen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“, abgekürzt „MD“, nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Danach sind hier folgende Nutzungen grundsätzlich zulässig:

- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Wohnen
- Nicht störendes Gewerbe
- Handwerksbetriebe
- Gastronomie und Beherbergung
- Einzelhandel
- Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen

Mögliche Nutzungen

Folgende Nutzungen erscheinen unter Berücksichtigung der Lage, Erschließung und Gebäudestruktur als geeignet und umsetzbar:

- Büro / Back-Office / Call-Center (ohne Publikumsverkehr)
- Lagerverkauf (z. B. Showroom, Anpassung, Reparatur, Anprobe und Verkostung von hochwertigen und speziellen Produkten)
- Online-Handel (z. B. Online-Handel, Versand, Lager und Fotoproduktion)
- Lagerraum (Self-Storage, Lagerung von hochwertigen und persönlichen Gegenständen)
- Gesundheit und Soziales (z. B. Pflege, Reha-Klinik, Tagesklinik, Gruppenräume).

Der Vermieter ist offen für Gespräche über neue und interessante Nutzungskonzepte.

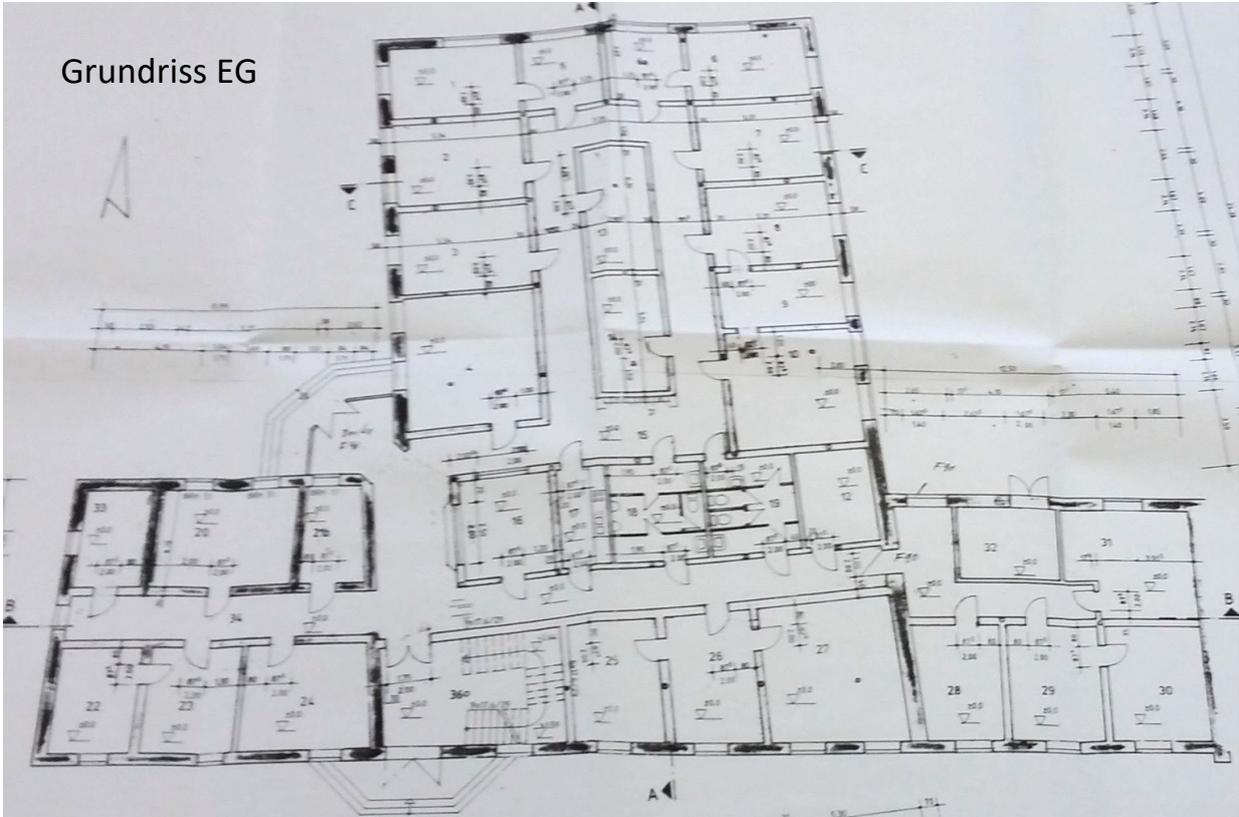
Ansprechpartner

Herr David Doering
Tel.: 0221-29 85 38 32
Mobil: 0151-52 95 69 08
E-Mail: do@doeringrealestate.de

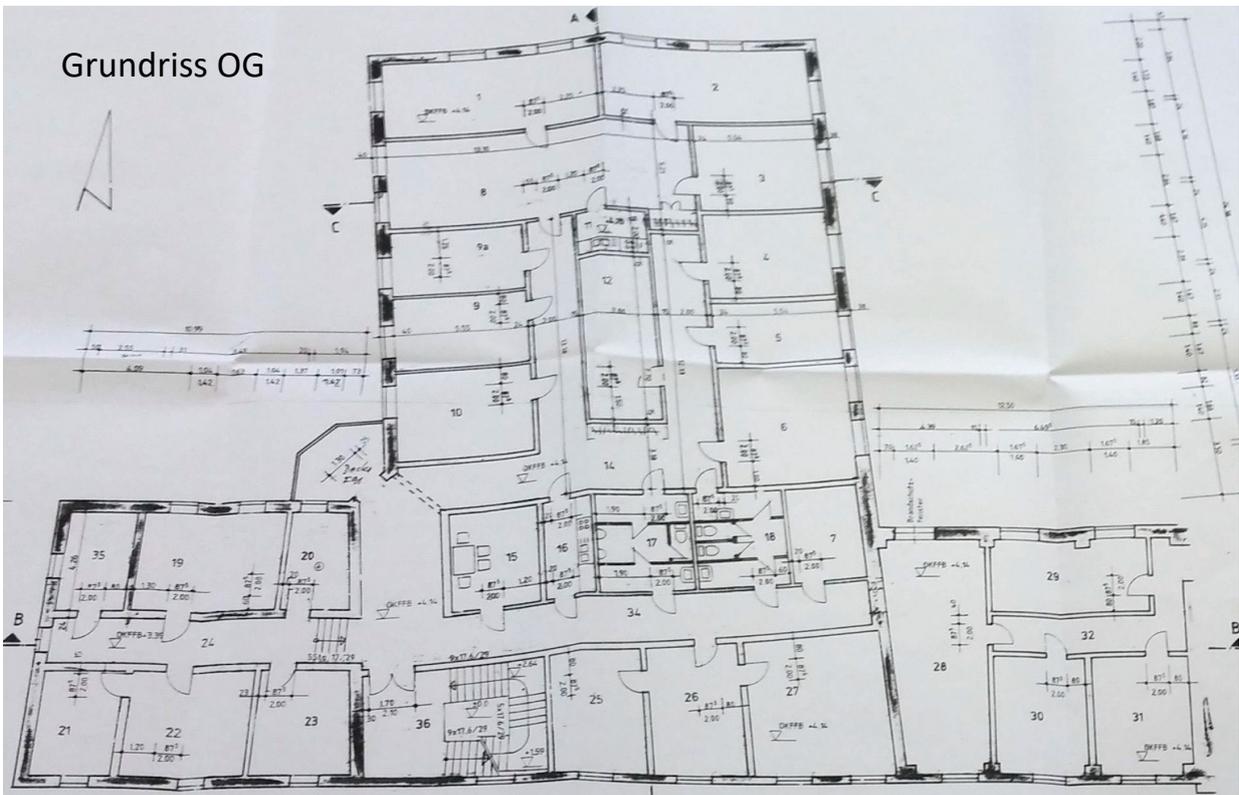




Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

