



PROVISIONSFREI

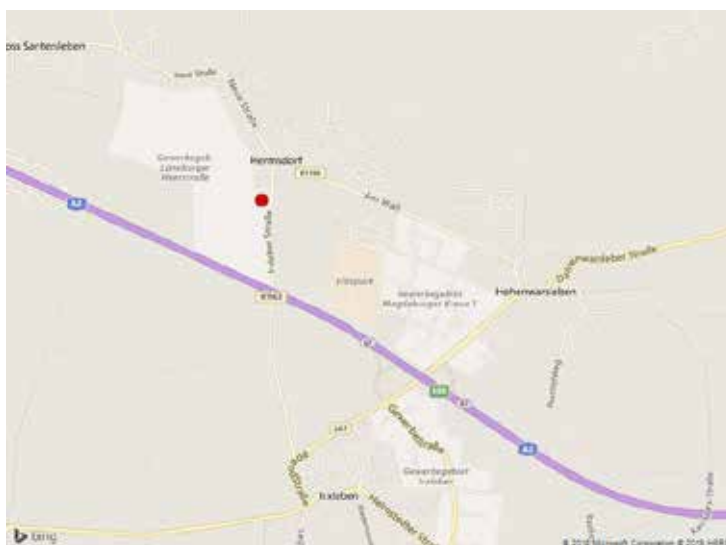
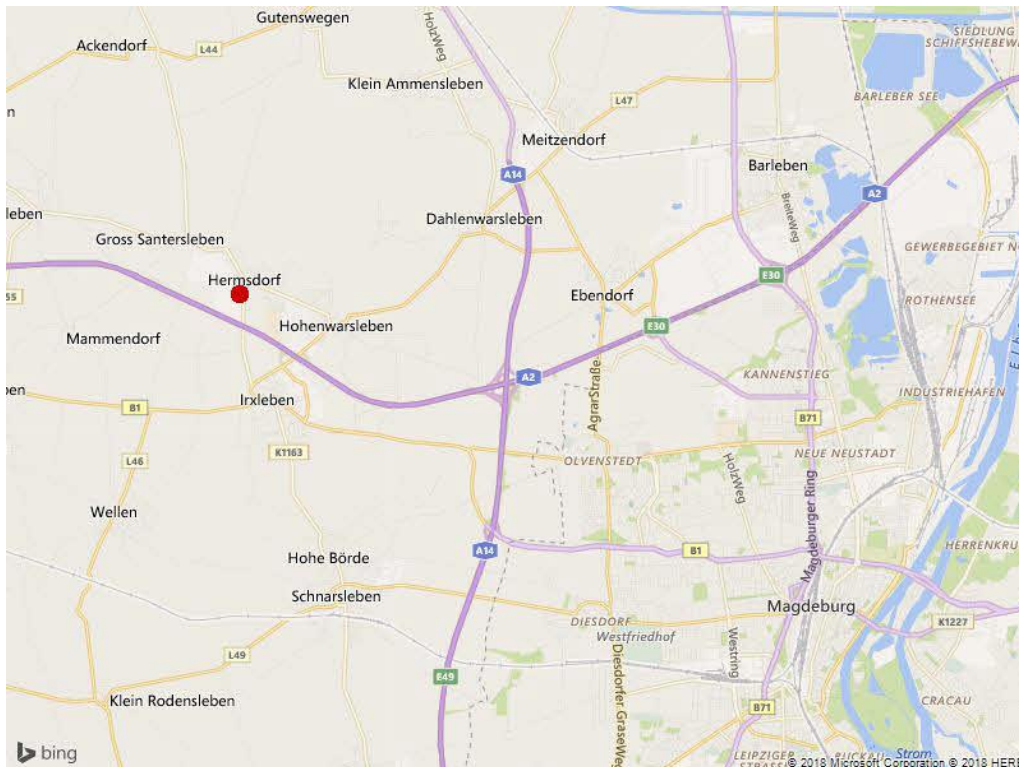


Am Knühl 1
39326 Hermsdorf

Bürohaus im Gewerbepark an der A 2 bei Magdeburg,
günstig mieten (komplett oder Teilflächen)

Am Knühl 1 HERMSDORF

Lage



ca. 4 Autominuten zur A 2
ca. 6 Autominuten zur A 14



ca. 2 Autominuten zur B 1
ca. 9 Autominuten zur B 71



ca. 75 Autominuten zum
Flughafen Leipzig/Halle
ca. 82 Autominuten zum
Flughafen Hannover-Langenhagen



Objektbeschreibung

Das Bürogebäude befindet sich auf einem größeren Betriebsgelände, unmittelbar an der A 2. Das Areal ist komplett eingezäunt und verfügt über große Grünflächen. Die Immobilie liegt sehr verkehrsgünstig, direkt an einer Ausfallstraße in Richtung der A 2/ B 1. Für die Mitarbeiter stehen direkt am Gebäude zahlreiche Stellplätze zur Verfügung.

Objekt eignet sich aufgrund der Lage als Firmensitz für verkehrsorientierte Betriebe und sonstige Dienstleistungsbranchen, für die zentrale Lage innerhalb einer Großstadt nicht standortrelevant ist.

Das Bürogebäude ist 2-geschossig errichtet und verfügt über zwei Gebäudeflügel, welche von einem zentralen und großzügigen Foyer nach rechts und links abgehen. In dem Foyer war bis dato ein zentraler Empfang eingerichtet. Von dort gelangt man in den einzelnen Gebäudeflügel, sowohl im EG als auch im 1.OG. Das Foyer ist rd. 200 m² groß und lichtdurchflutet, es kann auch als Ausstellungsfläche dienen. Im 1.OG ist noch eine rd. 110 m² große Empore, die ebenso nutzbar um Produkte und/oder Dienstleistungen zu präsentieren.

Die Gebäudeflügel sind links wie rechts und unabhängig von der Lage (EG oder OG) etwa gleich groß. Pro Etage bietet ein Flügel in etwa 415 m² Nutzfläche. Neben verschiedenen großen Büroräumen finden sich in jeder Etage und jedem der 4 großen Einheiten WC-Anlagen für Damen und Herren. Ein Unterschied zwischen den Gebäudeflügeln ist, dass die Einheiten im rechten Flügel jeweils über eine Teeküche verfügen, während das im linken Flügel noch eingerichtet werden müsste. Die Räumlichkeiten sind durch Trockenbauwände voneinander getrennt. Die Aufteilung der Räume kann also flexibel an verschiedene Nutzeransprüche angepasst werden.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sind pro Etage 2 Mieteinheiten zu je rd. 415 m² verfügbar, zzgl. dem Foyer bzw. Empore als Gemeinschaftsfläche. Die Nutzflächen pro Einheit wären grundsätzlich noch weiter unterteilbar. Der Vermieter ist bemüht der Nachfrage entsprechende Anmietoptionen zu realisieren. Gleiches gilt für den Zustand der Mietflächen bei Mietantritt. Es gibt die Option, die Flächen so zu übernehmen, wie sie vorgefunden werden und den mieterspezifischen Ausbau selbst zu leisten. Alternativ dazu kann der Vermieter die Flächen nach Mieterwunsch herrichten. Die erstgenannte Option hat den Vorteil, dass ein sehr günstiger Mietzins angeboten werden kann und zudem der Mieter allein bestimmt, wie seine zukünftigen Flächen gestaltet werden.

Büro

- Lage im Grünen
- Vielzahl von Parkplatzflächen
- sehr günstige Büromieten
- verkehrsorientierte Lage an der A 2


Mietflächen


Gebäude	Flächenart	Geschoss	Bauteil	Fläche	Teilbar ab	Mietpreis	NK	Bezug
Bürohaus	Büro	1.OG	Büro 1.OG	614 m ²	20 m ²	n. V.	k. A.	kurzfristig
Bürohaus	Büro	EG	Büro EG	624 m ²	17 m ²	n. V.	k. A.	kurzfristig
Bürohaus	Sozialflächen	Mehrere Etagen	Sozial EG+1.OG	108 m ²	k. A.	n. V.	k. A.	kurzfristig
Bürohaus	Technik	Mehrere Etagen	Technik / Lager	44 m ²	k. A.	n. V.	k. A.	kurzfristig
Bürohaus	Nebennutzflächen	Mehrere Etagen	Verkehrsfl. / Showroom	580 m ²	106 m ²	n. V.	k. A.	kurzfristig
Summe Büro				1.238 m²				
Summe restliche Flächen				732 m²				

Mietpreise


 **Lager/Produktion**
-

 **Nebenkosten Lager/Produktion**

 **Büro**
VHS (abh. vom gewünschten Ausbauzustand bei Übernahme)

 **Nebenkosten Büro**
auf Anfrage

 **Stellplätze PKW**
auf Anfrage

 **Bezug**
kurzfristig

 **Stellplätze LKW**
auf Anfrage

Hinweis

Die Mietpreisangaben sowie die Angabe der Nebenkosten (Vorauszahlung) verstehen sich pro **Quadratmeter und** Monat zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Hierbei handelt es sich um ca.-Angaben.

Erläuterung zu den Abkürzungen in der Flächenaufstellung: a. A. = auf Anfrage; k. A. = keine Angabe; n.V. = nach Vereinbarung

Am Knühl 1
HERMSDORF



Seitenansicht



Seitenansicht

Am Knühl 1
HERMSDORF



Ansicht mit Mitarbeiterparkplatz



Gebäudeflügel rechts

Am Knühl 1
HERMSDORF



Gebäudeflügel links



Blick von Empore auf zentralen Empfang und Haupteingang

Am Knühl 1
HERMSDORF



Bürraum

Am Knühl 1
HERMSDORF



Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG