



Objektbeschreibung

Objekttyp:	Denkmalgeschütztes Ensemble Teilflächen eines alten Ritterguts
Objektzustand:	modernisierungs- und sanierungsbedürftig mit zusätzlichem Entwicklungs- und Ausbaupotential
Baujahr:	zwischen 1870 und 1880 mit baulichen Ergänzungen im Laufe der Jahre
Adresse:	Lüttgen-Ottersleben 8, 39116 Magdeburg
Größe:	ca. 6.425 m² Grundstücksfläche Gesamtwohnfläche ca. 1.000 m²
Bisherige Nutzung:	Rittergut Gutshof Wohnhaus derzeit div. gewerbliche Nutzungen, sowie als Lager und für Stellplätze
Erschließung:	Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Straße Lüttgen-Ottersleben. Alle ortsüblichen Medien liegen an.
Beschreibung:	Bei dem Objekt handelt es sich um Teilflächen eines ehemaligen Rittergutes im Stadtteil Ottersleben. Ein denkmalgeschütztes und sanierungsbedürftiges Bestandsensemble mit traufseitig zum Straßenverlauf gelagertem ehemaligem Wohnhaus. Rückwärtig gelagert befinden sich auf dem ehemaligen Wirtschaftshof historische Wirtschaftsgebäude (Stallungen, Scheune) aus Bruch- und Ziegelsteinen. Weiterhin wurde im Laufe der Jahre ein Werkstattgebäude auf dem Gelände errichtet. Der hintere Bereich des Grundstücks umfasst einen hohen Baumbestand. Auf Basis des Bestandes besteht Potential zur Schaffung von mehreren Wohneinheiten. Für das Stallgebäude und die Scheune liegt nach Angaben des Eigentümers bereits ein Bauvorbescheid zur Umnutzung in Wohnraum vor, wodurch zusätzliches Ausbau- und Wertschöpfungsoptionen gegeben sind. Das Objekt bietet damit insbesondere für Investoren und Projektentwickler interessante Entwicklungsmöglichkeiten.



Miet- oder Verkaufsbedingungen

Verkaufspreis:	1.350.000 EUR exkl. Käuferprovision von 5,95%
Verfügbarkeit:	ab sofort

Fotos, Lagepläne und weitere Informationen zu dem Objekt entnehmen Sie bitte unsere Internetseite www.magdeburg.de/immobilienforum



„Lüttgen-Ottersleben“

KONTAKTDATEN

Fischer Invest GmbH
Melanie Hartmann
Ehrenbergstraße 16a | 10245 Berlin
Tel.: +49 30 | 62 93 25 611
E-Mail: hartmann@fischer-invest.de



Lage

Standort:	Ottersleben	
Nähe zu Verkehrsanbindungen:	Autobahn	A2 ca. 15,5 km A14 ca. 4,0 km
	Hauptbahnhof	ca. 6,1 km
	Flughafen Leipzig/Halle	ca. 107,0 km
Infrastruktur:	ÖPNV	ca. 0,4 km
	Innenstadt	ca. 6,6 km



Baurechtlicher Rahmen | Nutzungen

Flächennutzungsplan:	Ausweisung als Wohnbaufläche und Grünfläche
Bebauungsplan Bau-recht:	Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB.
Umgebung:	Der ehemalige Gutshof liegt im äußersten Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg, im ruhigen Stadtteil Ottersleben mit seinem ländlichen, dörflichen Charme und ist umgeben von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Hofanlagen und Grünflächen. Bestechend ist seine Lage zur Villa Böckelmann mit seinem historischen Amtsgarten. Sie gilt als Freizeittreffpunkt für alle Altersgruppen. An der Halberstädter Chaussee finden sich nahversorgungstypische Strukturen mit Dingen des alltäglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch ansässige Bäckereien, Fleischereien und Dienstleister im alten Ortskern. Lokale Sportvereine und Grünflächen bieten Optionen für Bewegung und Ausgleich.
mgl. Nachnutzung:	Zulässige sind Nutzungen nach § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“, wie z.B. Wohnen, Büro- und Geschäftsgebäude, sonstige Gewerbebetriebe
Altlasten:	Es liegt keine Eintragung im Altlastenkataster vor.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist als Bau- und archäologisches Kulturdenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

