

Renditeobjekt in der boomenden Metropolregion Wolfsburg zu verkaufen Zukunftsoption: Verkauf als Einzeleinheiten (Wohnen/Büro/Praxen) oder Vermietung



1. Das Verkaufs-Objekt:

Das ehemalige **Stabsgebäude Dahlienplatz** ist das **herrschaftliche Zentral-Gebäude** des derzeit neu entstehenden Wohnquartiers ‚Mariental Höfe‘. Auf einer Fläche von knapp 50.000 m² befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble ‚Mariental Höfe‘ direkt neben dem exponiert am grünen Dahlienplatz gelegenen ehemaligen Stabsgebäude.

Die Bauten des ehemaligen Fliegerhorstes wurden zwischen 1933 und 1936 errichtet. Das repräsentative Stabs-Gebäude ist in massiver Ziegelbauweise, verputzt mit Natursteineinfassungen erbaut und ist als Denkmal ausgewiesen.

Das Stabsgebäude liegt am Dahlienplatz in Mariental, 4 km von der Autobahn A2, Anschlussstelle Helmstedt-West entfernt und hat somit eine optimale Anbindung an die Metropolregion Wolfsburg/Braunschweig sowie an Helmstedt, das neue Gewerbegebiet Barmke und auch an Magdeburg.

2. Projekt-Entwicklung:

Im Quartier ‚Mariental Höfe‘ entstehen derzeit –durch einen anderen Projektentwickler- etwa 200 Wohneinheiten unterschiedlichster Größenordnung ab 60 m², die als Zielgruppe Singles, Paare jeden Alters, junge Familien, Wolfsburg-Pendler und Senioren haben. Hier entsteht ein geschichtsträchtiges Wohnquartier der Generationen mit erwarteten 400 bis 500 Neu-Marientalern. **Das zum Verkauf stehende Stabsgebäude Dahlienplatz kann – unabhängig von den Entwicklern der Mariental Höfe- noch nach individuellen Vorstellungen umgenutzt, ausgebaut und vermarktet werden.**

Investoren bzw. zukünftige Nutzer des Stabsgebäudes Mariental profitieren von der Nähe zur boomenden Metropolregion Wolfsburg/Braunschweig, die zu den zukunftsstärksten Städten Deutschlands zählen.

Ehemals wurde das Stabsgebäude Dahlienplatz als Schulungszentrum der Volkswagen AG genutzt.

Objektbeschreibung

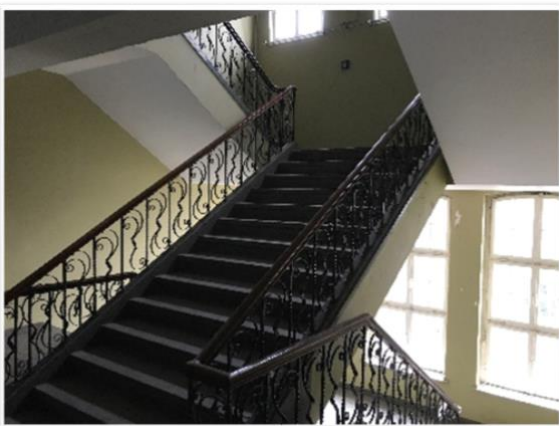


Es handelt sich um ein herrschaftliche Zentral-Gebäude mit symmetrischer Aufteilung und klaren Strukturen zentriert um ein repräsentatives, mittiges Treppenhaus mit geschmiedetem Geländer.

Das Gebäude ist in massiver, verputzter Ziegelbauweise mit Natursteineinfassungen und einem Dachstuhl aus Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegel-Eindeckung erbaut.

Die Ausstattung ist der repräsentativen Funktion folgend sehr hochwertig. Die Räume verfügen über Parkett in Fischgräten-Optik, übergroße schwere Holztüren mit Naturstein-Zargen, Fenster in Naturstein eingefasst mit Sprossenfenstern aus Holz; aufwendigem Natursteinboden mit hohem seitlichem Sockel und Raumhöhen von ca. 3 m. Das Gesamtobjekt ist ursolide und in gutem Zustand.

Das ehemalige Offiziers-Kasino besticht durch historische Holzvertäfelung und -intarsien, Bleiverglasung und die zentrale Lage über dem Eingangsportal.

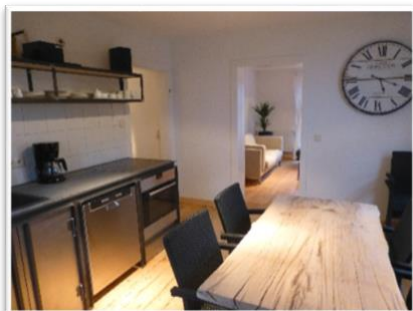
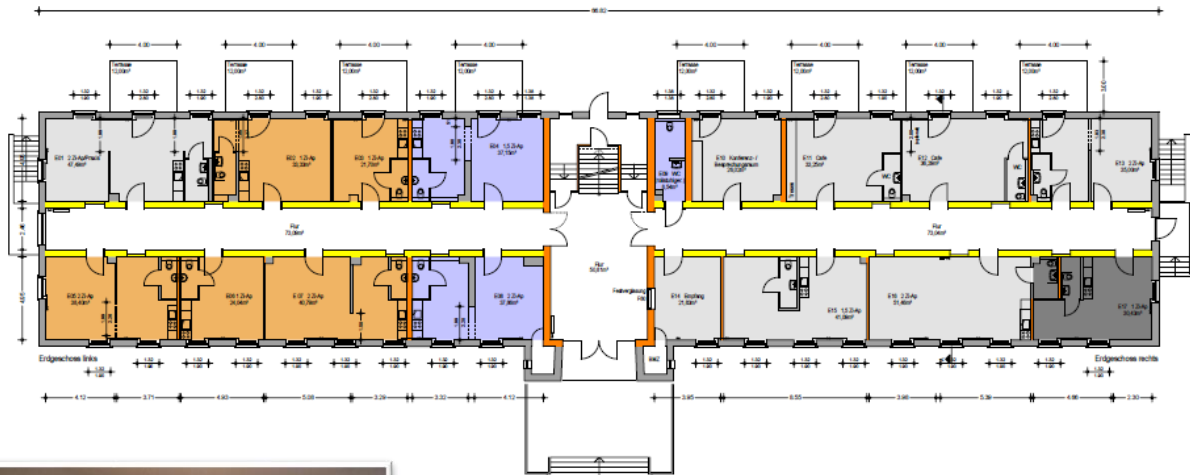


Flächenangaben:

- Zweigeschossiger langgestreckter (66,6m) Bau mit ausgebautem Dachgeschoß und ausbaufähigem Dachstuhl
- knapp 3.000 m² Gesamtnutzfläche , zzgl. Ausbaureserve, verteilt auf
 - Erdgeschoß
 - Obergeschoß
 - Dachgeschoß
 - Keller (ehemaliger Luftschutzkeller mit 2,50 m Gewölbe)
 - Ausbaureserve im Dachstuhl

Entwicklungspotenzial und Ausbauzustand

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung sieht ein multifunktionales Nutzungskonzept mit insgesamt 44 Einheiten zwischen 19 und 55m² vor. Bewusst wurden kleine Größen der Einheiten gewählt, um sich gegenüber dem Angebot im Komplex Marienhöfe abzugrenzen und der aktuellen Marktnachfrage gerecht zu werden. Ergänzend sind gemeinschaftliche Räume wie Wasch-/Trockenräume, Fitness, Sauna, Werkstatt, Wein-Keller, etc. im Keller geplant. Neben der Einzel-Nutzung der Einheiten, könnten auch gesamte Flügel oder komplette Etagen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Verkauf als Einzel-Appartements/Büros/Praxen ist denkbar.



Musterbeispiel 1



Musterbeispiel 2



Bereits renovierte Einheit Dahlienplatz

Die Kubatur und symmetrische Raumaufteilung eignen sich idealtypisch für

- Büros/Büro-Gemeinschaft/Miet-Büro
- Praxen/Ärztehaus
- Senioreneinrichtung
- Boardinghouse/möbliertes Wohnen/Micro-Appartements
- seniorengerechtes Wohnen
- Schulungsgebäude
- Nahversorgung/Dienstleistungszentrum

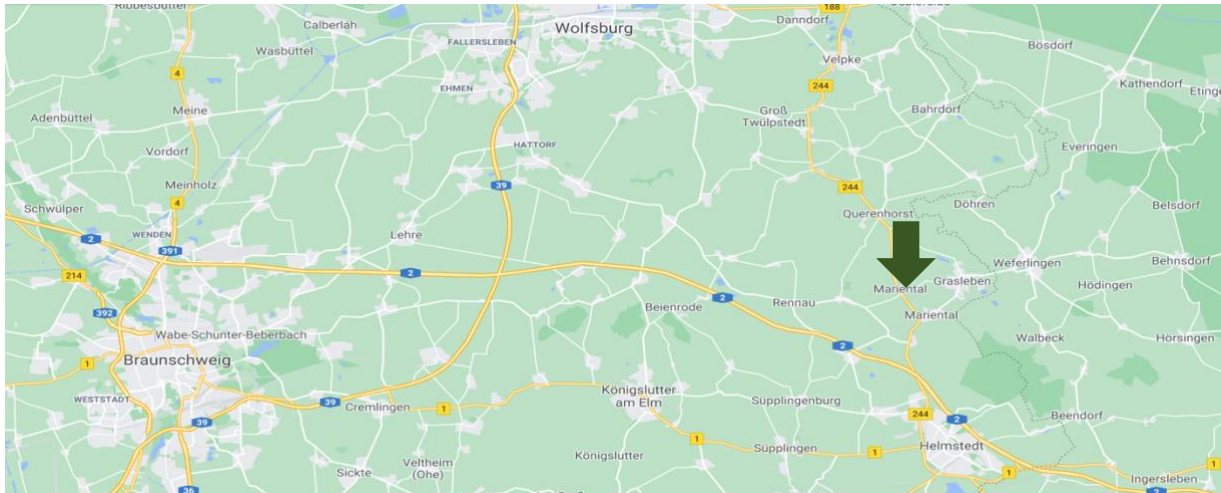
Eine Mischnutzung ist möglich.

Die derzeitige Planung sieht Gemeinschaftsräume im Keller, wie Wasch-/Trockenkeller, Fitness, Sauna, Weinkeller, Werkstatt, Atelier etc. vor.

Zukünftig werden in unmittelbarer Nähe zu den Mariental Höfen (50 m Entfernung) andere infrastrukturelle Einrichtungen benötigt, die das Stabsgebäude am Dahlienplatz zu einem interessanten Renditeobjekt mit Entwicklungspotenzial machen.

Mit den Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde begonnen und somit die Basis für eine zügige Fertigstellung gelegt.

Umgebung und Anbindungen



Lage des Objektes mit umliegenden Städten Braunschweig, Wolfsburg und Helmstedt

Quelle: Google Maps

Mariental befindet sich in zentraler geografischer Lage in Deutschland mit direkter Anbindung an die Autobahn A2 Berlin- Hannover

Es liegt 20 Kilometer östlich von Wolfsburg direkt am Naturschutzgebiet Lappwald. Man erreicht Wolfsburg sicher in 30 Minuten. Die Haltestelle für den Bus nach Helmstedt / Wolfsburg befindet sich direkt vor der Haustür. Die unmittelbar angrenzende Samtgemeinde Grasleben, zu der Mariental gehört, verfügt über alles, was man zum täglichen Leben benötigt:

Es stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten - vom Facheinzelhandel (Bäckerei, Fleischerei) bis zum gut sortierten Supermarkt und Discounter- zur Verfügung. Friseur- und Kosmetikgeschäfte, Schreibwaren und Lottoladen, Geldinstitute mit Geldautomaten, Post, Fachbetriebe und KFZ-Werkstätten mit Tankstelle, Restaurants runden das Angebot ab.

Die ärztliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Mediziner, Physiotherapeuten, Heilpraktikern sowie ein Alten- und Pflegeheim und eine Apotheke sichergestellt.

Kita, Kindergärten und Grundschule sind in Grasleben gegeben. Weiterführende Schulen, wie zwei Gymnasien mit sportlichen bzw. sprachlich- musikischem Schwerpunkt, eine Gesamtschule sowie Begabtenförderung gibt es in der nahe gelegenen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Kreisstadt Helmstedt. Eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten ist durch lokale Vereine, das Salzwasserfreibad, Fußball- und Tennisanlagen, Reitmöglichkeiten sowie den Schützenverein gegeben.

Alle Details auf einen Blick:

- ca. 3.000 Gesamtnutzfläche zzgl Ausbaureserve im Dachstuhl
- 44 Einzeleinheiten (19 bis 55m²) zum Verkauf oder Vermietung
- Einzigartige, repräsentative Bausubstanz
- Multifunktionale Nutzungsmöglichkeit von Wohnen, Büro, Praxen möglich
- Einzelappartements mit 1-3 Zimmern sowie vorgesehenen Gemeinschaftsräumen
- Optimale Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn A2 Berlin – Hannover
- Volkswagen AG als Wachstumsmotor der Region liegt in unmittelbarer Nähe
- Staatliche Förderung durch Denkmal AFA möglich

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer:

Kaufpreis: 1.200.000 €

Ansprechpartner:

Maren Paas

maren.paas@grasleben.com

0173 88 33 018

HINWEIS: Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot und keine Grundlage für den Abschluss eines Kaufvertrages dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.