

VERKAUFSEXPOSÉ

Denkmalgeschütztes Fabrikgebäude

Industriearchitektur mit großem Entwicklungspotenzial



KAUFPREIS
500.000 €

BESTANDSFLÄCHE
ca. 2.100 m²

GRUNDSTÜCK
ca. 7.000 m²

STATUS
Verfügbar

Paulstraße 1 · 39218 Schönebeck (Elbe)

Verkaufskontakt: mib-md@gmx.de · 0391 7331336

OBJEKTPROFIL

Auf einen Blick

Ein charakterstarker Denkmalstandort für Investoren, Projektentwickler und Eigennutzer.

Objektart	Denkmalgeschütztes Fabrik-/Verwaltungsgebäude
Adresse	Paulstraße 1, 39218 Schönebeck (Elbe)
Kaufpreis	500.000 €
Grundstück	ca. 7.000 m ²
Bestandsfläche	ca. 2.100 m ² Wohn- und Nutzfläche
Bauweise	Stahlbetonbau mit Klinkerfassade
Denkmalschutz	Denkmalgeschütztes Industriegebäude
Verfügbarkeit	Verfügbar, Übergabe nach Vereinbarung

Kurzbeschreibung

Das ehemalige Verwaltungsgebäude eines Heizkesselwerks prägt mit seiner rhythmisch gegliederten Klinkerfassade und den hohen Fensterachsen den Standort. Die großzügige Kubatur und die industrietypischen Raumstrukturen bieten eine seltene Grundlage für ein eigenständiges Entwicklungsprojekt.

Denkbare Nutzungen reichen – jeweils vorbehaltlich aktueller Genehmigungen – von Loftwohnen und altersgerechten Wohnformen über die Verbindung von Wohnen und Arbeiten bis zu einer repräsentativen Unternehmens- oder Kreativnutzung.

BESTAND

Industriearchitektur mit Identität

Die Bilder zeigen den überlieferten Bestandszustand aus den bereitgestellten Unterlagen.



Bestandsaufnahmen · digital für die Vermarktung optimiert, ohne bauliche Veränderungen darzustellen

Besondere Merkmale

- prägnante historische Klinkerfassade mit vertikaler Gliederung
- großformatige Fensterachsen und großzügige Geschosshöhen
- eigenständige Industrieästhetik mit hoher Wiedererkennbarkeit
- weitläufiges Grundstück als Grundlage für Freiraum-, Stellplatz- und Ergänzungskonzepte
- Entwicklungsspielraum im Bestand und auf dem Grundstück – vorbehaltlich Planung und Genehmigung

VISION

Mögliche Entwicklung

Die folgenden Darstellungen sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen keine bereits ausgeführte Sanierung.



Visualisierung einer möglichen Fassaden- und Freiraumentwicklung · unverbindlich



Visualisierung einer möglichen Loftnutzung · unverbindlich

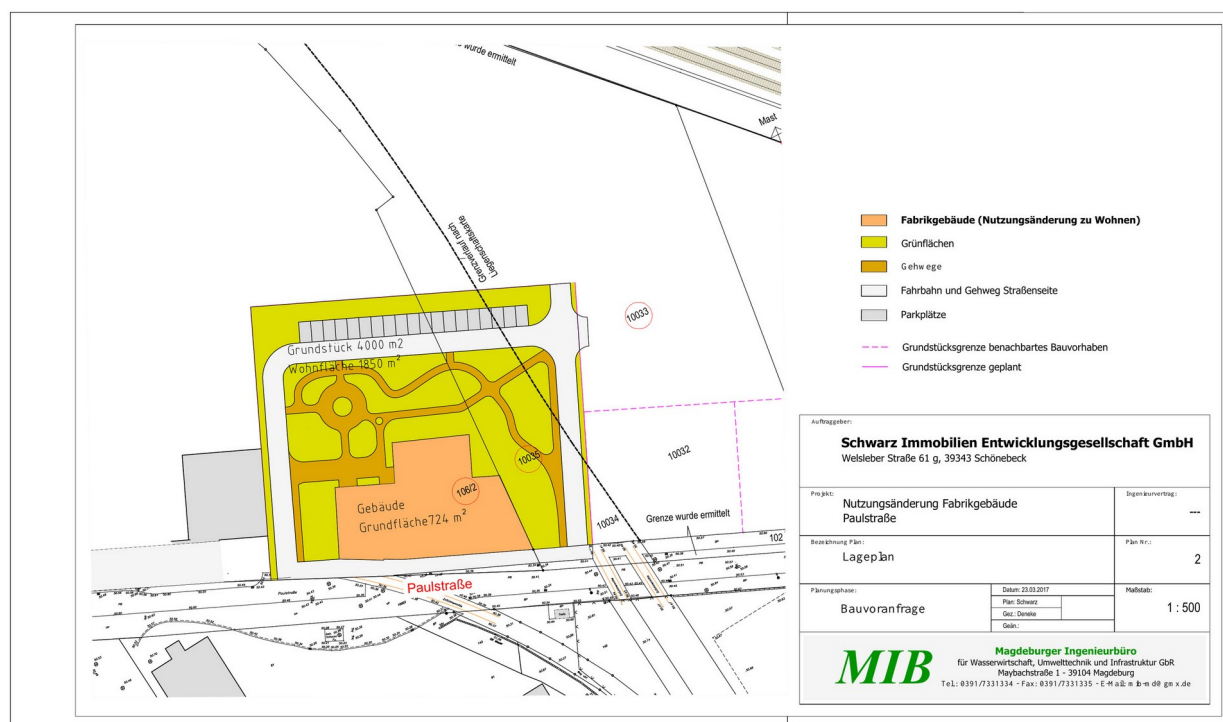
Historischer Vorbescheid von 2017

Ein positiver Vorbescheid befasste sich mit der grundsätzlichen Umnutzung zu Wohnzwecken.

Der Vorbescheid des Salzlandkreises vom 27. Juni 2017 bezog sich auf die Nutzungsänderung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Heizkesselwerk zu altersgerechtem und betreutem Wohnen. Er ist als historischer Planungsnachweis zu verstehen und ersetzt keine aktuelle Genehmigungsprüfung.

Aus den Unterlagen erkennbare Rahmenbedingungen

- Straßenseitige Balkone wurden aus denkmalpflegerischer Sicht kritisch beurteilt; rückseitige Lösungen erschienen grundsätzlich eher vorstellbar.
- Für eine spätere Antragstellung wurden unter anderem Schall-, Boden-/Altlasten- und Artenschutzthemen benannt.
- Gestaltung, Materialien, Ansichten und Schnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.
- Die aktuelle Rechtslage, Flurstückssituation, Erschließung und Genehmigungsfähigkeit sind vom Erwerber neu zu verifizieren.



LAGEPLAN BAUVORANFRAGE · STAND 23.03.2017

Lageplan zur Bauvoranfrage · Stand 23.03.2017

GRUNDSTÜCK

Lage und Einordnung

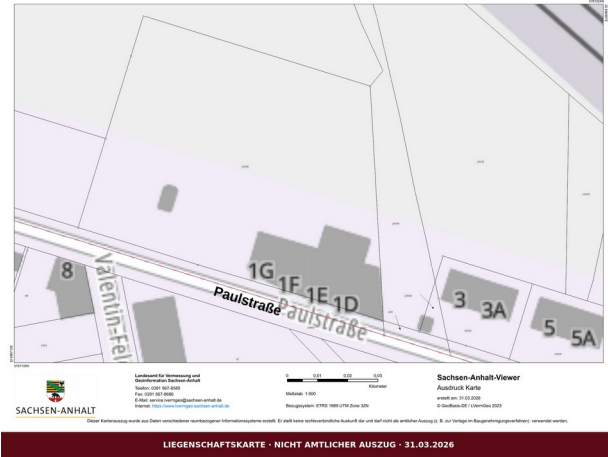
Schönebeck (Elbe) liegt südlich von Magdeburg und ist in die Wirtschaftsregion des Salzlandkreises eingebunden.



Auftraggeber: Schwarz Immobilien Entwicklungsgesellschaft GmbH Welsleber Straße 61 g, 39343 Schönebeck			
Projekt: Nutzungsänderung Fabrikgebäude Paulstraße		Ingenieurvertrag: *****	
Bezeichnung Plan: Übersichtsplan		Plan Nr.: 1	
Planungsphase: Bauvoranfrage		Datum: 07.03.2017 Plan: Schwarz Gest. Deneke Gebiet:	Maßstab: o. M.
Magdeburger Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR Maybachstraße 1 - 39104 Magdeburg Tel.: 0391/7331334 - Fax: 0391/7331335 - E-Mail: mib@magdeburg.de			

ÜBERSICHTSPLAN · STAND 07.03.2017

Übersichtsplan 2017



Liegenschaftskarte 2026 · nicht amtlicher Auszug

Katasterangaben aus dem Vorbescheid

Gemarkung Schönebeck-Salzelmen · Flur 20 · Flurstücke 106/2, 10033 und 10035. Maßgeblich sind ausschließlich aktuelle amtliche Auskünfte und Grundbuchunterlagen.

PRÜFUNG

Unterlagen und nächste Schritte

Eine belastbare Projektentscheidung sollte auf einer aktuellen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Due Diligence beruhen.

Bereitgestellte Unterlagen

- Übersichtsplan zur Bauvoranfrage vom 07.03.2017
- Lageplan zur Bauvoranfrage vom 23.03.2017
- Vorbescheid des Salzlandkreises vom 27.06.2017
- Liegenschaftskarten / nicht amtliche Auszüge
- Bestandsbilder und unverbindliche Entwicklungsvisualisierungen

Empfohlene Käuferprüfung

- aktueller Grundbuch- und Baulastenstand sowie vollständige Flurstückszuordnung
- Bausubstanz, Tragwerk, Dach, Fassade, Schadstoffe und technische Gebäudeausrüstung
- aktuelle Bau- und denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Nutzung
- Altlasten-/Boden-, Schall-, Brand-, Erschließungs- und Artenschutzfragen
- Flächenaufmaß, Kostenrahmen, Fördermöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit

Wichtiger Hinweis

Alle Angaben beruhen auf den bereitgestellten Unterlagen und dienen der ersten Information. Sie stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung, Garantie oder Genehmigungszusage dar. Flächenangaben sind Circa-Angaben. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

KONTAKT

Interesse geweckt?

Gern stellen wir die vorhandenen Unterlagen zur Verfügung und koordinieren einen Besichtigungstermin.



Ansprechpartner	Schwarz Immobilienbetreuung
E-Mail Verkauf	mib-md@gmx.de
Telefon	0391 7331336
Objekt	Paulstraße 1, 39218 Schönebeck (Elbe)

Stand: 27. August 2026