

## Exposé

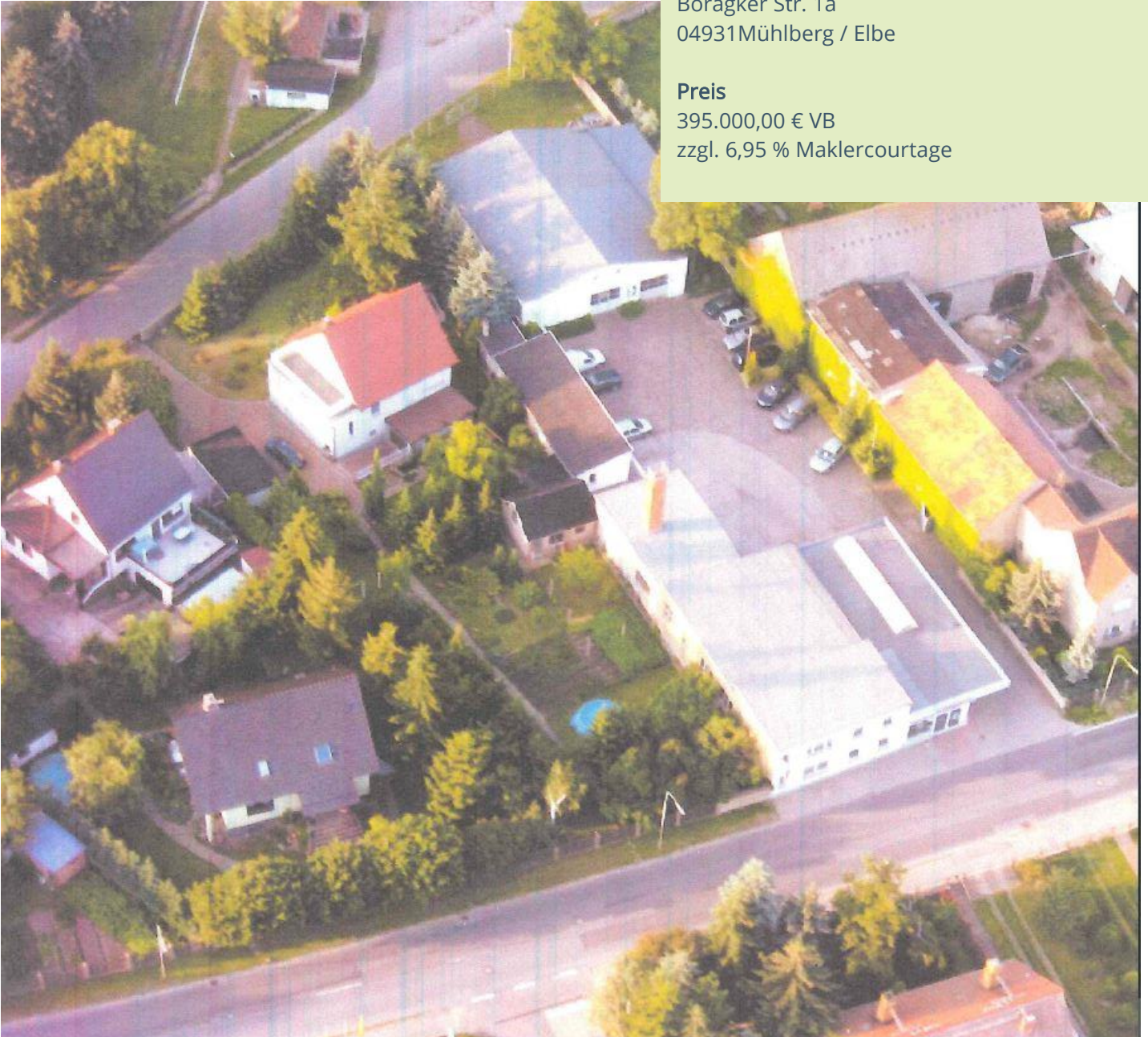
### Gewerbeimmobilie mit Potential sucht neuen Eigentümer

**Adresse**

Boragker Str. 1a  
04931 Mühlberg / Elbe

**Preis**

395.000,00 € VB  
zzgl. 6,95 % Maklercourtage



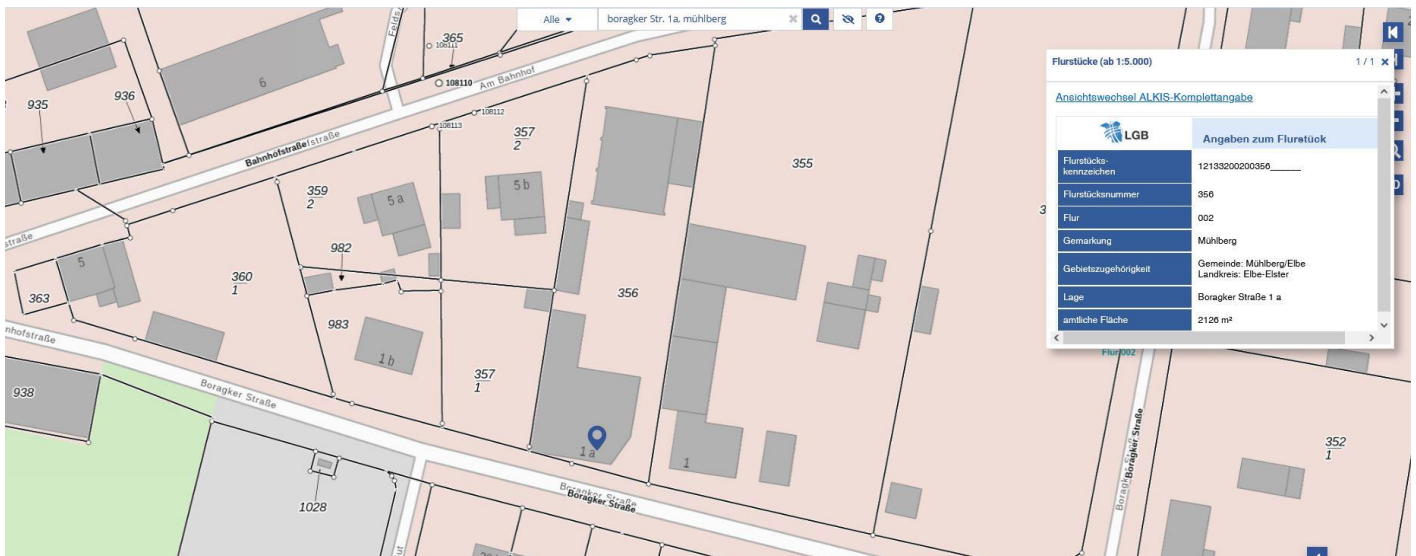
#### Adresse

Boragker Str. 1a  
04931 Mühlberg / Elbe

Nutzfläche	ca. 900 qm
Grundstücksgröße	ca. 2.100 qm
Objekttyp	Gewerbebetrieb / Autohaus mit Werkstatt
Maklercourtage	6,95 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen
Frei ab	nach Absprache mit dem Eigentümer
Energieträger	Heizöl
Baujahr	div. ab 1960 / Sanierung 2010/11
Kaufpreis	395.000,00 € VB

## Standortinformationen





## Lage

Mühlberg liegt im südwestlichen Teil des Landes Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster und bildet die Grenze zum Freistaat Sachsen. Die Landschaft wird durch die Elbe als großer bedeutender Binnenstrom mit ca. 17 km in der Gemarkung Mühlberg und der künstlich entstandenen Kieselseen geprägt. Zur Stadt Mühlberg gehören die Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen und Mühlberg. Die Stadt befindet sich direkt an der Streckenführung des Elberadweges Schmilka-Cuxhaven. Die Entdeckungsreise mit dem Fahrrad durch die malerische Landschaft entlang des Flusses wird zu einem eindrucksvollen Erlebnis. Eine umfangreiche und informative Ausschilderung konnte fertiggestellt werden.

Am 22. Dezember 2008 wurde die Elbebrücke Mühlberg feierlich übergeben und für den Verkehr freigegeben. Nach über zweieinhalbjähriger Bauzeit ist sie nun die kürzeste und schnellste Verbindung über die Elbe von Brandenburg nach Sachsen. Sie überspannt die Elbe mit einer Länge von 690,5 m und stellt als feste Elbüberquerung, besonders bei Hochwasser oder Eisgang, wo die Fähre nicht einsetzbar war, einen sicheren Übergang über die Elbe dar.

Die Fähre Mühlberg hat lange Zeit zum Bild Mühlbergs gehört, doch am Tag der Brückeneröffnung hat sie ihre letzte Fahrt angetreten und wurde danach stillgelegt.

## Statistische Daten

Einwohnerzahl 3741 (Stand 1.1.2019)

Fläche 88,56 km<sup>2</sup>

## Anreise

*Autobahnanschlüsse:*

Ruhland oder Döbeln ca. 60 km entfernt



### *Bundesstraßenverbindung*

B 87 Torgau, Herzberg, Luckau

B 96 Luckau, Finsterwalde, Senftenberg

B 101 Herzberg, Bad Liebenwerda, Elsterwerda

B 169 Riesa, Elsterwerda, Senftenberg

B 182 Riesa, Belgern, Torgau (über Elbebrücke)

B 183 Torgau, Bad Liebenwerda

### *Deutsche Bahn:*

Riesa, Falkenberg, Bad Liebenwerda

### *Bus:*

Riesa, Bad Liebenwerda

### **Parkmöglichkeiten**

Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem Altstädter und Neustädter Markt vorhanden.

### **Geschichte**

Mühlberg wurde 1230 erstmals urkundlich als Stadt erwähnt. Bereits lange vorher lassen sich durch archäologische Grabungen und Grabfunde seit etwa 600 nach Christus slawische Siedlungen nachweisen. Die Stadt wurde auf einer Talsandinsel am Elbübergang im Schutz einer Wasserburg gegründet.

Mühlberg ist ein seltenes Beispiel einer vormaligen mittelalterlichen Doppelstadt mit Insellage. Die Alt- und Neustadt wurden 1346 durch Zusammenschluss vereinigt, die räumliche Trennung durch Wälle und Gräben ist jedoch bis heute sichtbar.

Die Stadt Mühlberg/Elbe ist durch eine ungewöhnliche bauliche Gestaltung der überwiegend im 18. und 19. Jahrhundert entstandenen Wohnhäuser, die noch Teile spätmittelalterlicher Vorgängerbauten aufweisen, sowie zahlreiche historische Baudenkmäler geprägt.

Erwähnenswert ist das ehemalige Zisterzienserinnenkloster "Marienstern", das 1228 von Otto und Bodo von Ileburg gegründet wurde. Die Klosterkirche mit ihrer prachtvollen Westfassade ist eine der beeindruckendsten Backsteinbauten in Deutschland. Sie wurde in der Zeit von 1250 - 1350 errichtet. Die Klostergebäude sind teils umgebaut, teils im 16. Jahrhundert nach der Auflösung des Klosters abgetragen worden. Aus dieser Zeit stehen noch das Äbtissinnenhaus, die Propstei (Museum "Mühlberg 1547"), das Hospiz und das Refektorium sowie Mauerreste des ehemaligen Nonnenganges.



Der Klosterbereich ist ein besonderes nationales Kulturdenkmal und wird vom Bund, Land sowie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz gefördert.

Seit dem 22. Mai 1992 ist die Stadt Mühlberg/Elbe Mitglied in der AG "Städte mit historischen Stadtkernen" des Landes Brandenburg.

Im Stadtgebiet gibt es weitere historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten wie das Rathaus, die Löwenapotheke und die Frauenkirche, Sitznischenportale, Türschlusssteine sowie das in der ehemaligen Elbschleife 1545 anstelle der zerstörten Wasserburg erbaute Schloss.

Quelle: Stadt Mühlberg

## Über das Objekt



Der hier angebotene Gewerbebetrieb befindet sich in innerstädtischer Lage von Mühlberg verkehrsgünstig an einer der Haupteinfahrstraßen gelegen. Publikumsverkehr ist durch den gegenüber befindlichem Supermarkt gegeben. Das Objekt verfügt über ausreichend Parkfläche, so dass potentiellen Kunden die lästige Parkplatzsuche erspart wird.

Das Grundstück, auf dem die repräsentativen Gebäude errichtet wurden, hat eine Größe von ca. 2.100 qm. Es verfügt über 2 Einfahrten. Die Bebauung ist wie folgt gegliedert:



Direkt an der Boragker Straße wurde die Ausstellungshalle mit dem angrenzenden Bürogebäude errichtet. Dieser Komplex weist eine Nutzfläche von ca. 560 qm aus. Die Räume sind wie folgt angeordnet:

Erdgeschoss = Ausstellungshalle, 3 Büroräume

OG = 2 Büroräume

Angeschlossen = Wasch- und Lagerhalle, separater Technikraum

Der Innenhof weist eine Größe von ca. 500 qm auf. Dort ist auch ein Sozialgebäude zu finden. Dieses weist eine Größe von ca. 60 qm aus. Es ist ausgestattet mit sanitären Einrichtungen, Umkleide- und Pausenraum mit Küche.



Im hinteren Bereich des Grundstücks, nahe der 2. Einfahrt, befindet sich der Werkstattbereich mit automatischen Sektionaltoren, vier Hebebühnen, Reifenmontier- und Wuchtmaschine, Klimaservicegerät, AU-Tester, Scheinwerfereinstellplatz, Achsmessplatz, Bremsenprüfstand und Druckluftanlage. Die Werkstatt hat eine Größe von ca. 275 qm zzgl. 66 qm Ersatzteillager.

Um die Gewerbeinheit zukunftsfähig zu halten, hat der Eigentümer eine Photovoltaikanlage projektieren lassen. Dieses Projekt kann dem neuen Eigentümer übergeben werden.

Nach umfangreichen Sanierungen in Jahren 2010/2011 befindet sich der gesamte Komplex in einem sehr guten Erhaltungszustand.



Eine andere Nutzungsmöglichkeit ist hier jederzeit gegeben. Ob ein Handwerksbetrieb der sich vergrößern möchte und Lagerfläche benötigt oder sogar ein Pflegedienst – hier ist alles möglich.

Überzeugen sie sich von den mannigfachen Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Diesen vereinbaren wir gern nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung Ihrer Hausbank mit Ihnen.

Wir freuen uns auf das persönliche Kennenlernen in Mühlberg.

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

