

# Exposé

traumhaft gelegene Doppelhaushälfte in der Landeshauptstadt  
Magdeburg

39126 Magdeburg  
Rothensee  
Schiffshebewerk 14 a



linke Haushälfte - Schiffshebewerk 14 a

## Inhalt

1. Eckdaten .....	3
2. Lagebeschreibung .....	3
3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung .....	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	4
5. Planungssituation.....	5
6. Erschließung .....	5
7. Besonderheiten .....	5
8. Kaufpreisvorstellung.....	5
9. Allgemeine Informationen .....	5
10. Besichtigungstermine.....	7
11. Datenschutzinformationen .....	7
12. Anlagen .....	7
12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....	8
12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....	9
12.3. Fotos .....	10
12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe .....	13

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Magdeburg, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück Doppelhaushälfte, Schiffshebewerk 14a in 39126 Magdeburg, zu veräußern.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	nördlich von Magdeburg im Stadtteil Rothensee, in der Nähe des Abstiegskanal Rothensee und Barleber See II
Grundstücksgröße:	1.581 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Doppelhaushälfte
Nutzungsart:	Wohnzwecke
Kaufpreisvorstellung:	Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten. Das Mindestgebot beträgt 50.000,- €.
Besichtigungstermine:	nach vorheriger Vereinbarung
Angebotsabgabefrist:	25.01.2026

## 2. Lagebeschreibung

Das Verkaufsobjekt befindet sich in ruhiger Lage im äußersten Norden von Magdeburg innerhalb einer heute denkmalgeschützten Splittersiedlung, die im Zuge der Errichtung des historischen Schiffshebewerks Magdeburg – Rothensee für dessen Beschäftigte in den Jahren 1933/34 entstanden ist. Das historische Schiffshebewerk als technisches Denkmal und die neu entstandene Doppelsparschleuse nebst Wasserstraßenkreuz ziehen noch immer zahlreiche Besucher an.

Die Umgebung ist geprägt von aufgelockerter Siedlungsbebauung mit viel Grün sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung gut. Der Ortsteil verfügt über Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraße B189 und die Autobahn A2, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Regionen ermöglicht.

Das Stadtzentrum von Magdeburg befindet sich ca. 15 km südlich des Verkaufsgrundstückes, das Stadtteilzentrum Magdeburg Rothensee ca. 6 km südlich, Wolmirstedt befindet sich ca. 6 km nördlich der Siedlung.

Die Lage kombiniert somit eine besondere historische Umgebung mit guter Infrastruktur – ideal für alle, die Ruhe und Stadtnähe verbinden möchten. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet Barleber See.

### 3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Magdeburg im Grundbuch von Magdeburg, Blatt 36127 eingetragen:

lfd. Nr. 1 im Grundbuch:

Gemarkung:	Magdeburg
Flur:	210
Flurstück:	10040
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Siedlung 14a
Größe in m²:	1.581

Die Doppelhaushälfte in der Siedlung Schiffshebewerk 14a (SHW 14 a), 39126 Magdeburg, wurde ca. 1934 errichtet. Das insgesamt stark sanierungsbedürftige Gebäude mit Anbau (derzeit Waschküche) verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95 m². Die Zimmer sind teilweise klein geschnitten und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Strom-, Wasser- und Heizungsinstallationen sind veraltet. Der vordere Eingangsbereich ist derzeit aufgrund von Schäden nicht zugänglich, Teile der Holztreppe waren vom Holzwurm befallen und wurden nur teilweise repariert.

Als Bestandteil der Siedlung (Kulturdenkmal) sind bei der Instandsetzung und Sanierung Belange des Denkmalschutzes zu beachten und mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen.

Der Charakter der Wohnsiedlung ist geprägt durch eineinhalbgeschossige Putzbauten mit steilen Satteldächern, Sprossenfenstern und Fensterläden in einheitlicher Farbgestaltung.

Das Haus ist komplett unterkellert und wurde bisher mit Heizöl beheizt.

Das großzügige Grundstück umfasst 1.581 Quadratmeter und beinhaltet einen großen Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet.

### 4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift:	39126 Magdeburg, Siedlung Schiffshebewerk 14 a
Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Wert in kWh/(m²*a):	234
Wesentlicher Energieträger Heizung:	Leichtes Heizöl
Baujahr Gebäude:	1934
Energieeffizienzklasse:	D

Der Energieausweis kann eingesehen werden.

## 5. Planungssituation

Laut Aussage der Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt - liegt das Verkaufsgrundstück im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und wird als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan wurde für dieses Gebiet nicht aufgestellt.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern, überwiegend Doppelhäusern in offener Bauweise. Für weitere Auskünfte steht das Bauordnungsamt, bzw. Stadtplanungsamt der Stadt Magdeburg, Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg zur Verfügung.

## 6. Erschließung

Die Liegenschaft wird durch die voll ausgebaute Straße „Schiffshebewerk“ erschlossen. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden, ebenso der Kanalanschluss an die öffentliche Entwässerung. Derzeit liegen keine Bescheide über Kanal- und Erschließungsbeiträge vor. Etwaige später anfallende Beiträge erfragen Sie bitte bei der Stadt Magdeburg.

## 7. Besonderheiten

Konkrete Anhaltspunkte für gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) oder Gebäudeschadstoffe liegen nicht vor. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist als Kulturdenkmal ausgewiesen.

## 8. Kaufpreisvorstellung

Es wird um Abgabe eines Kaufangebotes gebeten. Das Mindestgebot beträgt 50.000,- €. Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot.

## 9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für Doppelhaushälfte in Magdeburg, Schiffshebewerk 14 a,  
MDVK.VK-112823/0001-01.1041“

bis zum 25.01.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Magdeburg  
Jörg Schliephake  
Otto-von-Guericke Str. 4  
39104 Magdeburg.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

## 10. Besichtigungstermine

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

## 11. Datenschutzinformationen

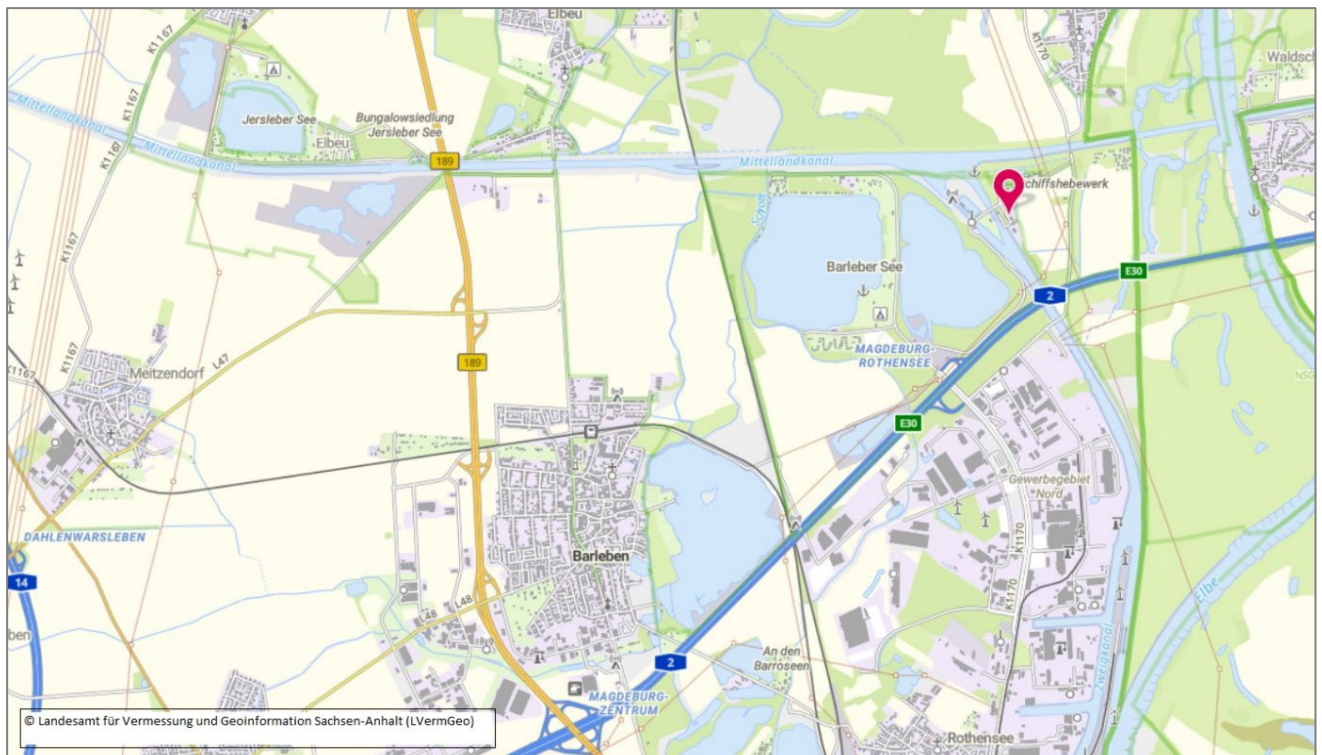
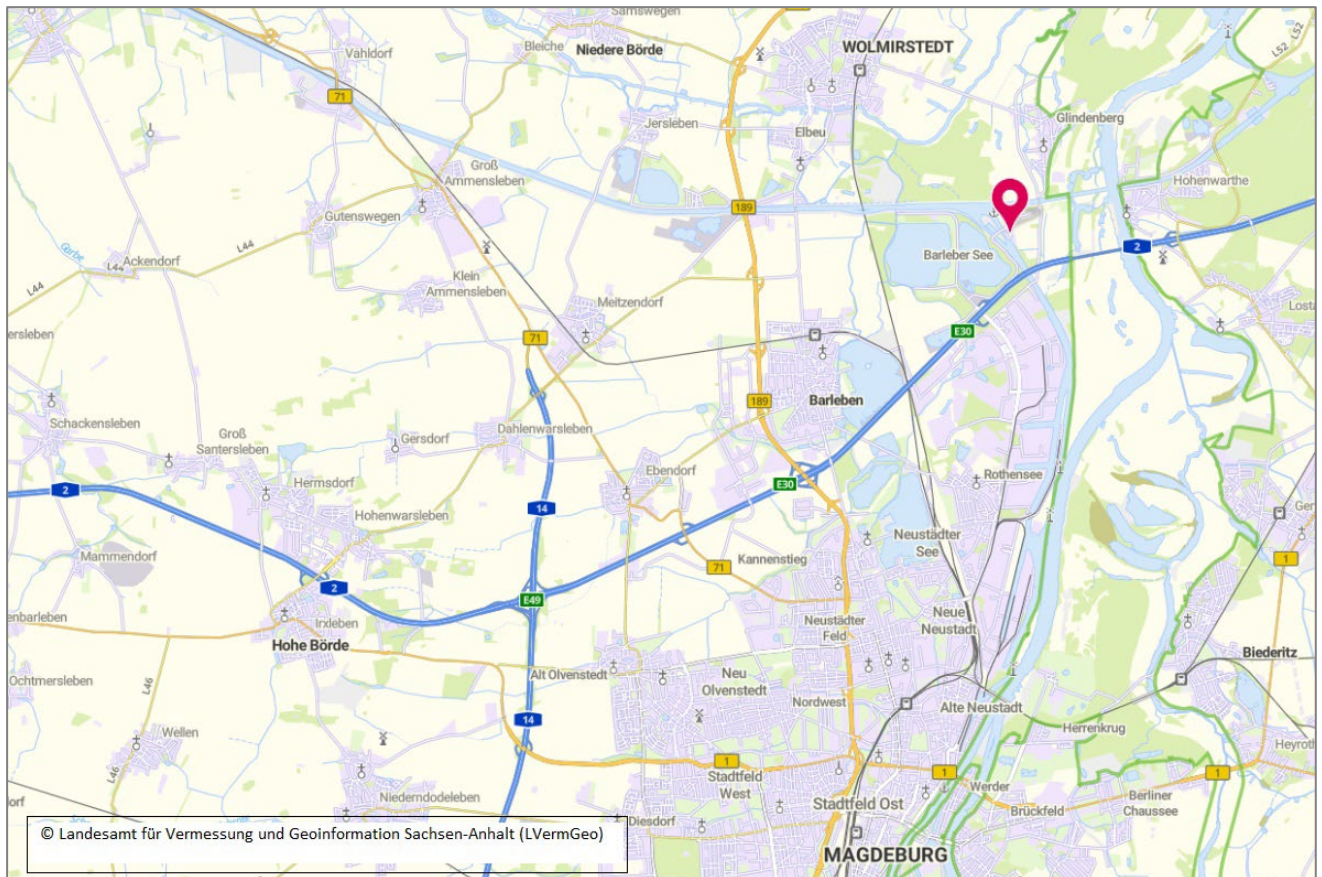
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter [www.bundesimmobilien.de/datenschutz](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).

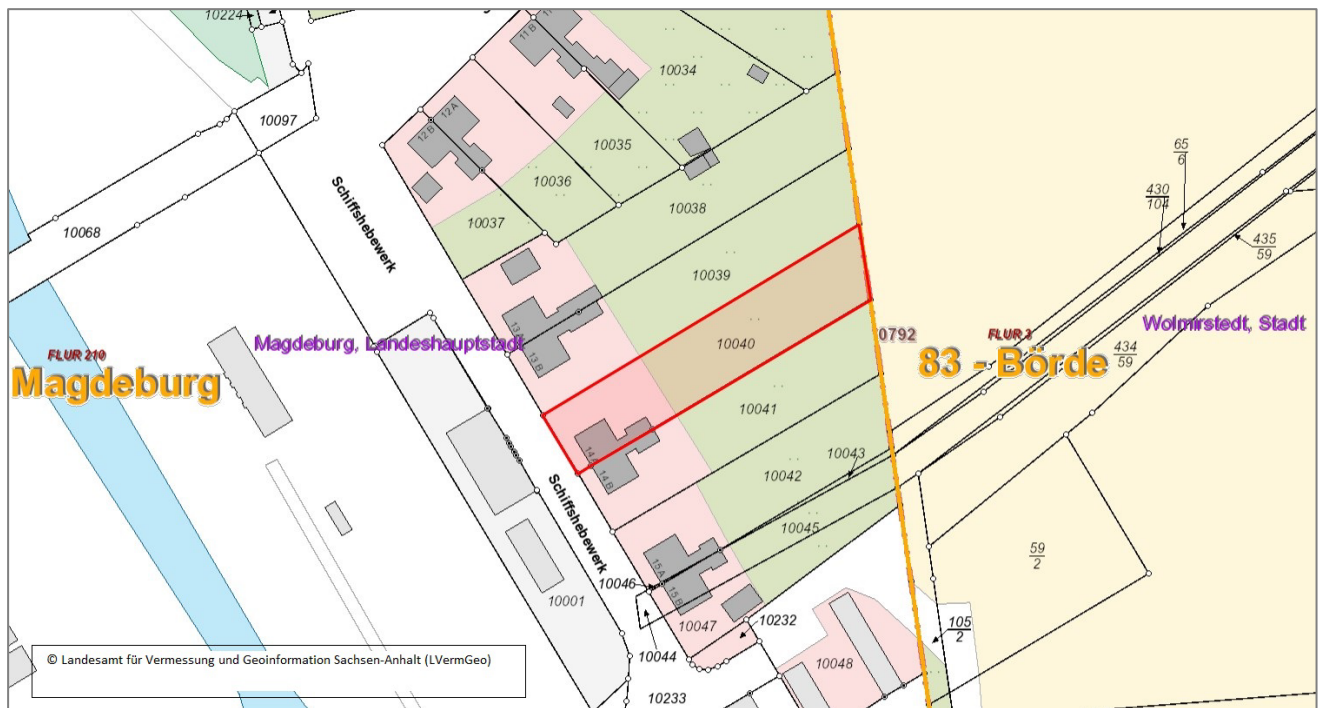
## 12. Anlagen

12.1.	Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....	8
12.2.	Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) .....	9
12.3.	Fotos.....	10
12.4.	Vordruck zur Angebotsabgabe.....	13

## 12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



## 12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)



### 12.3. Fotos







Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Badezimmer



Flur

#### **12.4. Vordruck zur Angebotsabgabe**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Magdeburg

z. Hd. Jörg Schliephake

Otto-von-Guericke Str. 4

39104 Magdeburg

**Kaufpreisangebot für „Doppelhaushälfte in 39126 Magdeburg, Rothensee, Schiffshebewerk 14 a, MDVK.VK-112823/0001-01.1041“**

##### **I. Kaufinteressent/in**

Name:

Vorname:

Firma

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich)  
/ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

##### **II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)**

Anschrift Verkaufsobjekt (Straße, Hausnummer):

Kaufpreisangebot (in Euro):

Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en