

DESSAU-ROSSLAU

# IMMOBILIEN EXPOSÉ



Autohaus in zentraler Lage  
mit diversen Einzelflächen

dabag

# Inhaltsverzeichnis

03

Gesamtimmobilie

---

06

Showroom

---

08

Verkaufsfläche

---

10

Büros

---

12

Kleine Büros

---

14

Meetingraum

16

Aufbereitung

---

18

Lagercontainer

---

20

Grünfläche

---

22

Bauland

---

24

Werkstatt

---

25

Lager

# Immobilien Exposé

Autohaus in Dessau-Roßlau mit diversen Einzelflächen



Das im Jahr 1997 erbaute Geschäftshaus in Dessau-Roßlau, OT Rodleben, liegt unübersehbar an zwei Hauptstraßen und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Autohändler, Investoren oder andere Firmen, welche expandieren oder sich vergrößern wollen. Mit einer Grundstücksfläche von 11.140 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von insgesamt 1.380 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss, ist dieses Autohaus ein ideales Renditeobjekt und bietet ausreichend Platz für mehrere Mietparteien.

## Objektdaten

<b>Grundstücksfläche:</b>	11.140 m <sup>2</sup>	<b>Bebauungsmöglichkeit:</b>	1300 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche EG:</b>	ca. 1020 m <sup>2</sup>	<b>Mieteinnahmen Monat:</b>	6.734 €
<b>Nutzfläche DG:</b>	ca. 280 m <sup>2</sup>	<b>Mieteinnahmen Jahr:</b>	80.808 €
<b>Zusätzl. Nutzfläche:</b>	ca. 80 m <sup>2</sup>	<b>Potential Monat:</b>	3.000 - 5.000 €
<b>Außenstellplätze:</b>	160-300	<b>Kaufpreis:</b>	980.000 €
<b>Räume:</b>	16	<b>Rendite (aktuell):</b>	8,2%
<b>Separate WCs:</b>	4	<b>Faktor (aktuell):</b>	12,1

# Immobilien Exposé

## Autohaus in Dessau-Roßlau mit diversen Einzelflächen

Aktuell vermietete Flächen in fester Schrift

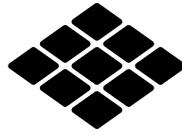
### Mieteinnahmen und Mietpotentiale

Fläche	Monatsmiete	Nebenkosten
<b>Showroom (ein Teil davon)</b>	<b>900,00 EUR</b>	<b>100,00 EUR</b>
<b>Direktannahme</b>	<b>200,00 EUR</b>	<b>- EUR</b>
<b>Werkstatt</b>	<b>4.500,00 EUR</b>	<b>500,00 EUR</b>
<b>Lager</b>	<b>1.000,00 EUR</b>	<b>200,00 EUR</b>
<b>LED-Werbefläche</b>	<b>134,00 EUR</b>	<b>75,00 EUR</b>
Showroom	2.500,00 EUR	600,00 EUR
Verkaufsfläche	2.500,00 EUR	- EUR
Büro (Verkauf)	300,00 EUR	- EUR
Büro (Chef etc.)	300,00 EUR	- EUR
Kleines Büro 1	250,00 EUR	- EUR
Kleines Büro 2	250,00 EUR	- EUR
Kleines Büro 3	250,00 EUR	- EUR
Kleines Büro 4	250,00 EUR	- EUR
Meetingraum	300,00 EUR	- EUR
Aufbereitung	500,00 EUR	100,00 EUR
Lagercontainer	150,00 EUR	- EUR
Grünfläche	1.000,00 EUR	- EUR
Bauland	1.250,00 EUR	- EUR
PV-Fläche Dach	149,00 EUR	- EUR
<b>Aktuelle Mieteinnahmen gesamt</b>	<b>6.734,00 EUR</b>	<b>875,00 EUR</b>
Potentielle Mieteinnahmen gesamt	9.949,00 EUR	700,00 EUR

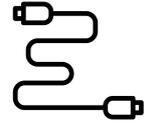
## Ausstattung



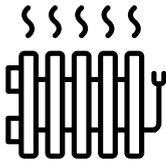
Starkstrom



Fußbodenheizung



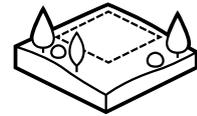
DV-Verkabelung



Gas-  
Zentralheizung



Flachdach ideal  
für PV-Anlagen

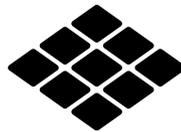


angrenzendes  
Bauland

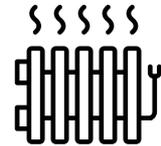
## Letzte Sanierungen im Wert von 140.000€



Fassade und  
Außenflächen  
(2023)



Boden und  
Beleuchtung  
(2022)



Heizung  
(2022)

## Ihnen gefällt, was Sie sehen?

**dabag – deutsche  
automobilberatung GmbH**  
Germendorfer Dorfstraße 33  
16515 Oranienburg  
[www.dabag.de](http://www.dabag.de)



**Jens Stein**  
Geschäftsführer  
[stein@dabag.de](mailto:stein@dabag.de)  
0162 3388990



**Erik Friemel**  
Geschäftsführer  
[friemel@dabag.de](mailto:friemel@dabag.de)  
0162 5235252

# Showroom Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Entdecken Sie unseren eleganten und geräumigen Showroom, der sich ideal für die Präsentation von 10-15 Fahrzeugen eignet. Mit einer **großflächigen, offen gestalteten und lichtdurchfluteten Ausstellungsfläche** bietet dieser Showroom die perfekte Kulisse, um Ihre Fahrzeuge ins beste Licht zu rücken.

Die **großzügige Fensterfront** sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre und zieht die Blicke potenzieller Kunden bereits von außen an. **Zwei Eingänge** sorgen dafür, dass man sowohl vom Autoplatz, als auch vom Parkplatz aus einen direkten Zugang hat.

Unser Showroom ist der Dreh- und Angelpunkt des Autohauses. Von hier aus erreicht man alle kleinen Glasbüros, das bisherige Verkaufsbüro und das bisherige Chefbüro. Außerdem gibt es direkten Zugang zur Küche und den Sanitäranlagen. Im hinteren Teil befindet sich der Tresenbereich für die Information/Annahme/Kasse, sowie der Zugang zum Lager, das Werkstattbüro und der Zugang zu dieser.

**Die Werkstatt und einige Büros sind aktuell vermietet. Sollten Sie jedoch auch Interesse an einem eigenen Büro, der Aufbereitungshalle oder dem Autoplatz vor dem Autohaus interessiert sein, sehen Sie sich gern unsere anderen Inserate aus Dessau an.**

# Showroom Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** 300 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** 2.500,00 EUR

**Nebenkosten:** 600,00 EUR

## In Miete enthalten:

Parkplätze, Mitnutzung Küche und Sanitäranlagen

# Verkaufsfläche Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Bieten Sie Ihre Fahrzeuge in bester Lage an: Unser exponierter Autoplatz direkt vor dem Autohaus bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und Zugänglichkeit. Diese großzügige Ausstellungsfläche eignet sich perfekt für die Präsentation neuer oder gebrauchter Fahrzeuge und zieht täglich die Aufmerksamkeit von Passanten und potenziellen Käufern an.

Mit einer **Gesamtfläche von 2.500 Quadratmetern** können Sie eine attraktive und vielfältige Schau Ihres Fahrzeugangebots inszenieren und **ca. 100 Fahrzeuge positionieren**. Der Platz ist ideal für spezielle Promotion-Aktionen, saisonale Ausstellungen oder als dauerhafter Showroom im Freien.

**Der Stellplatz ist gepflastert und sowohl von der Straße als auch vom Autohaus leicht zugänglich**, was ihn zu einer idealen Wahl für Autohändler oder Veranstalter von Fahrzeugausstellungen macht.

Die bestehenden **Werbemaßnahmen** können neu gebrandet und weiterhin verwendet werden. Außerdem bieten 3 Fahnenmaste Platz für Werbung, welche von der Straße aus sichtbar ist.

**Aktuell sind einige Büros und die Werkstatt vermietet. Der Showroom und der Autoplatz sind aktuell nicht vermietet und stehen, gemeinsam mit einigen Büroflächen weiterhin in unseren Inseraten zur Verfügung.**

# Verkaufsfläche Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** 2.500 m<sup>2</sup>

**Mögl. Fahrzeuganzahl:** 100

**Monatsmiete netto:** 2.500,00 EUR

**Werbemöglichkeit:** vorhanden

**Nebenkosten:** keine

# Büros Exposé

Zwei Einzelflächen oder in Kombination mit weiteren Flächen



Dieses helle Glasbüro bietet eine Fläche von 22 Quadratmetern und ist ideal für Einzelpersonen oder kleine Teams.

Das eine Büro ist mit **zwei großen Fenstern und einer Glasfront zum Showroom** ausgestattet, was für eine angenehme Tageslichtatmosphäre sorgt. Eine **abschließbare Tür** gewährleistet Privatsphäre und Sicherheit.

Das andere Büro ist ebenfalls mit zwei großen Fenstern und einer abschließbaren Tür ausgestattet, besitzt jedoch keine Glasfront. Außerdem gibt es eine **Durchgangstür zu einem der kleinen angrenzenden Büros**, welches als Vorzimmer für den Empfang genutzt und zusätzlich angemietet werden kann. Diese Tür kann ebenfalls verschlossen werden.

Alle notwendigen Annehmlichkeiten wie **Strom, Wasser, Abwasser und Heizung sind im Mietpreis inbegriffen**, was Ihnen eine einfache Kostenkalkulation ohne zusätzliche Nebenkosten ermöglicht. **Die Sanitäranlagen und die Küche können mitgenutzt werden.**

Für diejenigen, die mit dem Auto anreisen, steht die Möglichkeit zur Verfügung, einen **Parkplatz gegen einen geringen Aufpreis** zu mieten. Die vorhandenen Tische, Stühle und Schränke können nach Absprache gerne übernommen werden, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung Ihres Arbeitsplatzes bietet.

# Büros Exposé

Zwei Einzelflächen oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** je 22 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** je 300,00 EUR

**Nebenkosten:** keine

**Parkplätze:** auf Anfrage

## In Miete enthalten:

Mitnutzung Küche und  
Sanitäreanlagen, Strom, Wasser,  
Abwasser, Heizung

# Kleine Büros Exposé

Vier Einzelflächen oder in Kombination mit weiteren Flächen



Dieses helle Glasbüro bietet eine Fläche von 16 Quadratmetern und ist ideal für Einzelpersonen.

Das Büro ist mit **bodenlosen Fensterfronten und Glaswänden zu den Nachbarbüros** ausgestattet, die für eine angenehme Tageslichtatmosphäre sorgen. Eine **abschließbare Tür** gewährleistet Privatsphäre und Sicherheit.

Alle notwendigen Annehmlichkeiten wie **Strom, Wasser, Abwasser und Heizung sind im Mietpreis inbegriffen**, was Ihnen eine einfache Kostenkalkulation ohne zusätzliche Nebenkosten ermöglicht. **Die Sanitäranlagen und die Küche können mitgenutzt werden.**

Für diejenigen, die mit dem Auto anreisen, steht die Möglichkeit zur Verfügung, einen **Parkplatz gegen einen geringen Aufpreis** zu mieten. Die vorhandenen Tische und Stühle können nach Absprache gerne übernommen werden, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bei der Gestaltung Ihres Arbeitsplatzes bietet.

**Hinweis: Insgesamt sind 4 dieser Büros zu vermieten. Die Inseratsinformationen beziehen sich jeweils auf ein Büro.**

# Kleine Büros Exposé

Vier Einzelflächen oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** je 16 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** je 250,00 EUR

**Nebenkosten:** keine

**Parkplätze:** auf Anfrage

### In Miete enthalten:

Mitnutzung Küche und  
Sanitäreanlagen, Strom, Wasser,  
Abwasser, Heizung

# Meetingraum Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Entdecken Sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in unserem flexiblen Raum im Autohaus Dessau. Ob als Büro, Meetingraum oder für andere geschäftliche Zwecke, dieser Raum passt sich Ihren Bedürfnissen an. Er bietet **sowohl einen direkten Zugang durch das Autohaus als auch einen separaten Eingang von außen**, was ihn ideal für vielfältige Nutzungsszenarien macht.

Der Raum ist mit **zwei Fenstern** ausgestattet, die für eine angenehme, natürliche Lichtatmosphäre sorgen. Tische und Stühle stehen nach Absprache zur Verfügung, sodass die Einrichtung ganz nach Ihren Anforderungen gestaltet werden kann. Dies bietet Ihnen die Flexibilität, den Raum nach Bedarf als Arbeitsbereich oder für Besprechungen und Präsentationen zu nutzen.

Für diejenigen, die mit dem Auto anreisen, sind **Parkplätze gegen einen geringen Aufpreis** verfügbar. Die Lage innerhalb des Autohauses bietet eine einzigartige Gelegenheit für Geschäftsleute, direkt im Zentrum der Automobilbranche zu arbeiten und die damit verbundenen Vorteile zu nutzen.

**Die Sanitäranlagen und die Küche können mitgenutzt werden.**

# Meetingraum Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



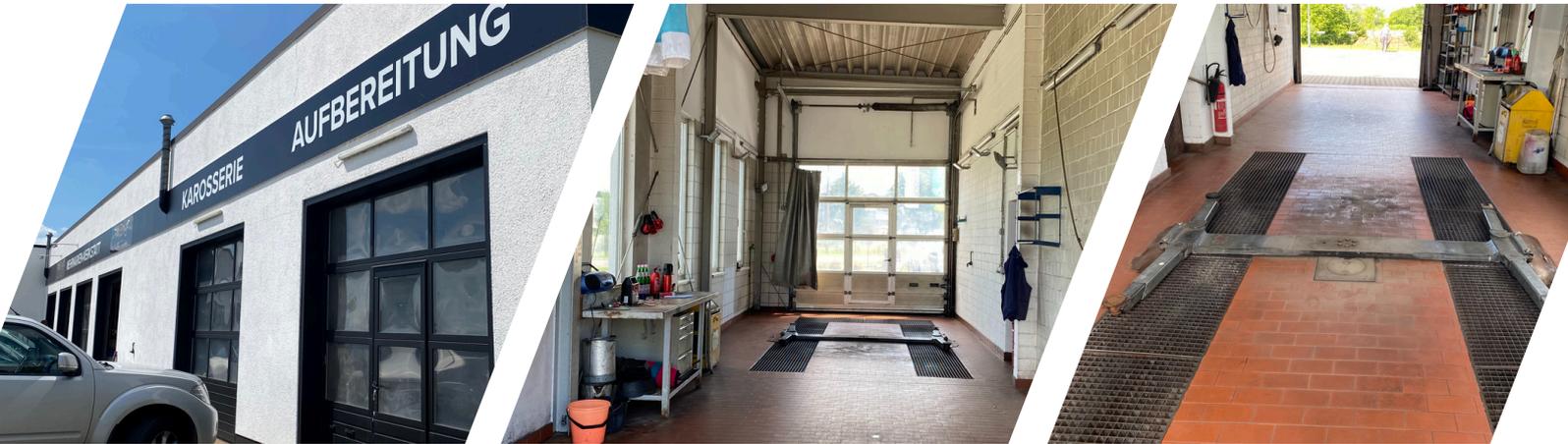
## Objektdaten

**Fläche:** je 28 m<sup>2</sup>  
**Monatsmiete netto:** 300,00 EUR  
**Nebenkosten:** keine  
**Parkplätze:** auf Anfrage

**In Miete enthalten:**  
Mitnutzung Küche und  
Sanitäreanlagen, Strom, Wasser,  
Abwasser, Heizung

# Aufbereitung Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Bieten Sie Ihren Kunden erstklassige Dienstleistungen in unserer modernen Autoaufbereitungshalle. Mit einer großzügigen Fläche von **80 Quadratmetern** bietet diese Halle ausreichend Raum für eine effiziente Fahrzeugaufbereitung und -wartung. Ausgestattet mit **zwei großen Rolltoren** ermöglicht sie einen reibungslosen Ablauf des Fahrzeugverkehrs. Eine professionelle **Hebebühne** steigert die Funktionalität und Effizienz Ihres Services.

Dank **6 großer Fenster** profitieren Sie von viel Tageslicht, was die Arbeitsatmosphäre angenehm und energieeffizient macht. Optional besteht die Möglichkeit eines **Durchgangs zur angrenzenden Werkstatt**, wodurch sich Synergien ideal nutzen lassen. Die Halle befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, ideal für Kundenanfahrten und Lieferungen.

Diese Gewerbeimmobilie ist perfekt für Fachleute der Autoaufbereitung und bietet alles, was Sie benötigen, um Ihr Geschäft erfolgreich zu betreiben. Nutzen Sie die Chance, in einer professionell ausgestatteten Umgebung zu arbeiten und Ihr Unternehmen weiter zu entwickeln.

Wenn Sie mehr Informationen zu den Anschlüssen und der Ausstattung benötigen, melden Sie sich gern uns.

**Hinweis: Die Werkstatt Räume sind aktuell vermietet. Die Aufbereitung kann separat gemietet werden.**

# Aufbereitung Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** 80 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** 500,00 EUR

**Nebenkosten:** 100,00 EUR

### In Miete enthalten:

Parkplätze, Mitnutzung Küche und Sanitäreanlagen, Strom, Wasser, Abwasser, Heizung

# Lagercontainer Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Dieses Lager, bestehend aus **zwei Containern und einer Überdachung**, wurde bisher als Reifenlager genutzt. Es befindet sich auf dem Grundstück eines Autohauses inkl. Werkstatt, Aufbereitung und einzelnen Mietern.

Das Lager selbst kann unabhängig vom Autohaus gemietet werden oder zusätzlich zu einem der bestehenden Inserate, welche Sie auf unserer Seite finden.

Bei weiteren Fragen kontaktieren Sie uns gern.

# Lagercontainer Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** 40 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** 150,00 EUR

**Nebenkosten:** keine

# Grünfläche Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Wir vermieten die Grünfläche neben einem Autohaus inkl. Werkstatt und verschiedener Büroflächen in Dessau. Diese Fläche liegt direkt an der Zerbster Straße und ist somit in einer attraktiven und sehr gut sichtbaren Lage. Die **Zufahrt kann nur über die Einfahrt des Autohauses erfolgen**, jedoch gibt es vor dem Container eine gepflasterte Zufahrt, falls Fahrzeuge auf die Wiese müssen.

Der abgebildete Container und auch alle umliegenden Gebäude sind separat zu vermieten. Die angrenzende Grünfläche hinter dem Autohaus kann zusätzlich gemietet oder gekauft werden. Sie finden die weiteren Inserate auf unserer Seite.

# Grünfläche Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** 2.000 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** 1.000,00 EUR

**Nebenkosten:** keine

# Bauland Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



Wir **verkaufen oder vermieten** eine Grünfläche, welche als **gewerbliches Bauland** ausgewiesen ist. Es befindet sich **zwischen der Zerbster Straße und der Ro lauer Straße** in Dessau und liegt direkt neben einem Autohaus inkl. Werkstatt und verschiedener Büroflächen. Durch Zäune wird es von den verschiedenen Bereichen abgegrenzt. Aktuell befinden sich einige Bäume auf dem Grundstück. Von der Ro lauer Straße aus ist es möglich, eine **separate Einfahrt** zu errichten.

Dieses Bauland befindet sich in einer attraktiven Lage innerhalb des Mobilparks an der Ro lauer Str. 102 in Dessau-Roßlau. Diese dynamische Adresse ist nicht nur optimal an die Hauptverkehrsadern der Stadt angebunden, sondern bietet auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen. Das Autohaus mit Werkstatt und diversen Auto-bezogenen Mietern zieht täglich zahlreiche Besucher an, was den Standort besonders attraktiv für Geschäfte rund um Mobilität und Automobil macht. In der Nähe befinden sich weitere Gewerbegebiete, die eine hohe berufliche Synergie und Vernetzungsmöglichkeiten bieten. Der Standort ist ebenfalls gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was die tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter und Kunden vereinfacht.

# Bauland Exposé

Einzelfläche oder in Kombination mit weiteren Flächen



## Objektdaten

**Fläche:** 2.500 m<sup>2</sup>

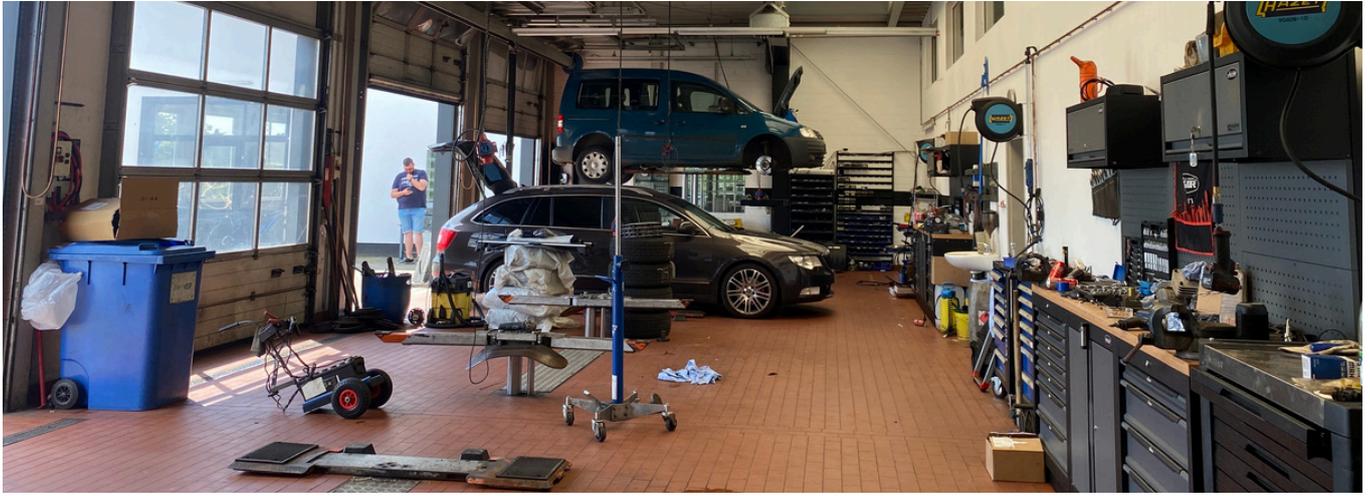
**Monatsmiete netto:** 1.250 EUR

**Kaufpreis netto:** 80.000 EUR

**Erschließung:** vollständig erschlossen

# Werkstatt Exposé

Achtung: Aktuell vermietet



## Objektdaten

**Fläche:** 300 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** 5.000,00 EUR

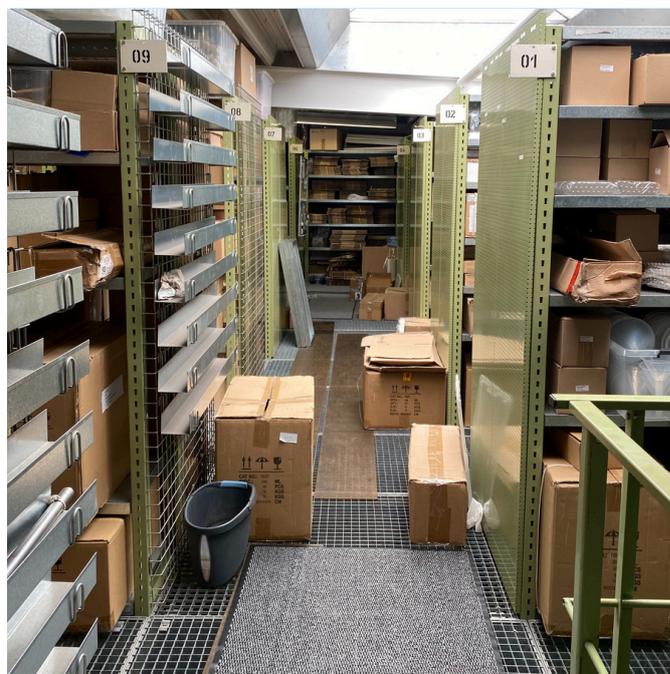
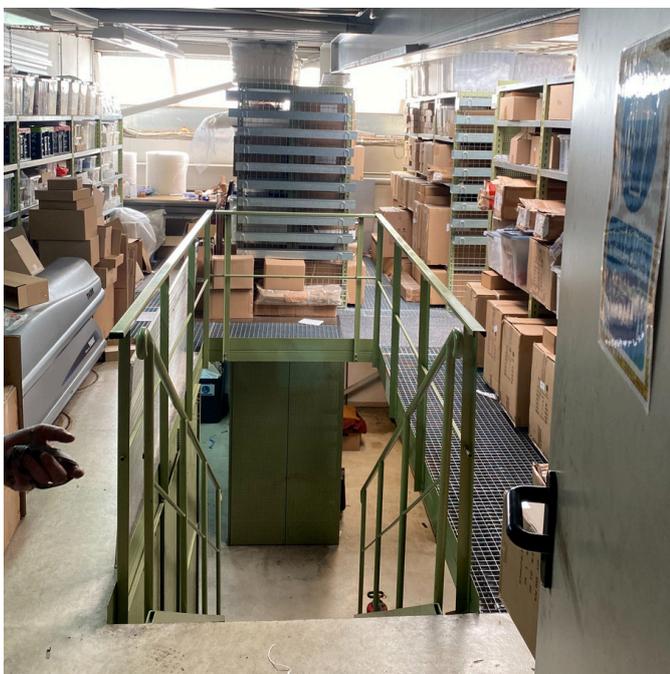
**Mietvertrag bis:** August 2033

## In Miete enthalten:

Parkplätze, Mitnutzung Küche und Sanitäreanlagen, Strom, Wasser, Abwasser, Heizung

# Lager Exposé

Achtung: Aktuell vermietet



## Objektdaten

**Fläche:** 300 m<sup>2</sup>

**Monatsmiete netto:** 1.200,00 EUR

**Mietvertrag bis:** keine

## In Miete enthalten:

Parkplätze, Mitnutzung Küche und Sanitäreanlagen, Strom, Wasser, Abwasser, Heizung

## **Eigentumsverhältnisse**

**Eigentümerinformationen:** Die Immobilie, vorgestellt in diesem Exposé, befindet sich im Besitz der Mobilpark Dessau GmbH. Alle relevanten Eigentumsdokumente sind ordnungsgemäß registriert und können auf Anfrage zur Einsicht bereitgestellt werden.

## **Baurechtliche Bestimmungen**

**Baugenehmigungen:** Für alle Bauarbeiten und Renovierungen an der Immobilie liegen gültige Baugenehmigungen vor, die den aktuellen baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

**Nutzungsart:** Die zulässige Nutzung der Immobilie ist als Gewerbe ausgewiesen. Jegliche Nutzung muss den Bestimmungen des Bebauungsplans der Stadt Dessau entsprechen.

## **Datenschutz und Vertraulichkeit**

**Datenschutz:** Alle persönlichen Daten, die im Rahmen von Anfragen oder Mietvertragsverhandlungen erhoben werden, unterliegen den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Diese Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht ohne Zustimmung der betroffenen Personen weitergegeben.

**Vertrauliche Informationen:** Details und Informationen, die in diesem Exposé enthalten sind, sollten vertraulich behandelt und nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Eigentümers an Dritte weitergegeben werden.

## **Haftungsausschluss**

**Genauigkeit der Informationen:** Alle in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Dennoch übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit aller Angaben. Interessenten wird geraten, alle relevanten Informationen selbstständig zu verifizieren.

**Änderungen und Verfügbarkeit:** Informationen zu Verfügbarkeit und Konditionen können sich ändern, ohne dass sie hier sofort aktualisiert werden. Für die neuesten Informationen kontaktieren Sie bitte direkt den angegebenen Ansprechpartner.

## **Impressum**

**Verantwortlich für das Exposé:**

Mobilpark Dessau GmbH

Friedensstraße 2A

16515 Oranienburg

# Kontakt

**Ihnen gefällt eine der Flächen oder Sie interessieren sich für mehrere?**

Kontaktieren Sie uns gern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin oder stellen Sie alle aufkommenden Fragen.

**dabag – deutsche  
automobilberatung GmbH**  
Germendorfer Dorfstraße 33  
16515 Oranienburg  
[www.dabag.de](http://www.dabag.de)



**Jens Stein**  
Geschäftsführer  
[stein@dabag.de](mailto:stein@dabag.de)  
0162 3388990



**Erik Friemel**  
Geschäftsführer  
[friemel@dabag.de](mailto:friemel@dabag.de)  
0162 5235252



Alle Flächen und noch mehr  
Bilder finden Sie auch auf  
[www.dabag.de/immo](http://www.dabag.de/immo)



dabag