Rudolstadt

Revitalisierungschance in Bestlage zwischen Wohnen, Gewerbe und Zukunftsnutzungen.

Objektnummer: 26478805



KAUFPREIS: 0 • GRUNDSTÜCK: 16600 m²

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26478805
Baujahr	1938

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 16600 m²
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Gewerbefläche	ca. 9000 m²
Vermietbare Fläche	ca. 7442 m²
Bürofläche	ca. 370 m²

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Ein erster Eindruck

Das Areal der ehemaligen Herzgut-Molkerei in Rudolstadt stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein großflächiges innerstädtisches Grundstück mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Insgesamt umfasst das Verkaufsgrundstück rund 16.600 m² und vereint zwei klar voneinander abgegrenzte Teilflächen, die sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich unterschiedliche, aber komplementäre Perspektiven eröffnen.

Der erste Teilbereich umfasst etwa 1.710 m² und liegt eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet. Es handelt sich um den früheren Kunden- und Mitarbeiterparkplatz, der aufgrund seiner Lage und eines Bodenrichtwertes von ca. 60 €/m² hervorragend für eine Wohnbebauung geeignet ist. Die vorhandene Erschließung, die ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zu Nahversorgung, Schulen und ÖPNV schaffen ideale Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhausstrukturen oder modernen Wohnformen wie Mikro- oder Service-Wohnen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Rudolstadt ist stabil, sodass dieser Teilbereich eine wirtschaftlich attraktive, klar kalkulierbare Projektierung ermöglicht.

Das rund 15.000 m² große Hauptareal umfasst die ehemaligen Produktionsgebäude und die Kühlhalle der Molkerei. Es liegt in einem gemischt bebaubaren Gebiet mit einem Bodenrichtwert von ca. 45 €/m² und bietet damit eine hohe Flexibilität für zukünftige Nutzungen. Die Größe und Struktur des Grundstücks eröffnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – von gewerblichen und handwerklichen Nutzungen über Büro- und Dienstleistungsflächen bis hin zu urbanen Mixed-Use-Konzepten, die Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Nahversorgung kombinieren. Auch gesundheitsorientierte Nutzungen, Sport- und Freizeitangebote oder kleinteilige Gewerbehöfe sind denkbar und passen gut in das bestehende Umfeld.

Die vorhandenen Bestandsgebäude sind aufgrund ihrer früheren industriellen Nutzung nur eingeschränkt weiterverwendbar. Ein Abriss ist realistisch einzuplanen und kann in der Angebotskalkulation mit dem Bodenwert verrechnet werden. Gerade diese Ausgangssituation eröffnet Projektentwicklern jedoch die Chance, das Areal vollständig neu zu denken und ein wirtschaftlich tragfähiges, zukunftsorientiertes Konzept zu realisieren. Die Kombination aus großflächiger innerstädtischer Lage, klarer Nutzungsflexibilität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial macht das Grundstück zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Rudolstadt selbst überzeugt als wirtschaftlich stabile Kreisstadt mit hoher Lebensqualität, guter Erreichbarkeit und einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbestrukturen. Innerstädtische Entwicklungsflächen dieser Größenordnung sind selten und bieten die Möglichkeit, städtebaulich prägende Projekte umzusetzen,

die sowohl wirtschaftlich attraktiv als auch nachhaltig wirksam sind.

Dieses Areal richtet sich an Investoren und Projektentwickler, die die Chance erkennen, aus einer ehemaligen Industriefläche ein modernes, vielseitiges und wertschöpfendes Quartier zu entwickeln. Eine Angebotsabgabe bietet die Möglichkeit, sich frühzeitig ein Grundstück mit außergewöhnlichem Potenzial in einer gefragten Lage zu sichern.

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Ausstattung und Details

+ Gesamtgrundstücksfläche 16.600 m²
+ Parkplatz ca. 1.710 m²
+ Grundstück mit Produktionshallen ca. 14.880 m²
+ Brunnen

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in Rudolstadt, einer Stadt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Freistaat Thüringen, Deutschland. Die ehemalige fürstliche Residenzstadt Rudolstadt liegt eingebettet in einem bewaldeten Tal und zieht sich wie ein Band entlang des weiten Saalebogens. Die Umgebung von Rudolstadt ist überwiegend bewaldet. Das Saaletal mit seinen Auen ermöglicht eine ertragreiche Landwirtschaft. Das Klima in Rudolstadt ist aufgrund der geringen Höhenlage im Saaletal milder als in den umliegenden Gebieten. Rudolstadt liegt an den Bundesstraßen 85 (Weimar-Saalfeld) und 88 (Ilmenau-Jena). Im Bereich zwischen Rudolstadt und Schwarza verlaufen die Bundesstraßen auf einer autobahnähnlichen Trasse. Eine weitere wichtige Verbindungsstraße führt über Stadtilm nach Arnstadt, Erfurt und die Bundesautobahn 71. Deren Ausbau zur B 90 ist bereits im Bundesverkehrswegeplan enthalten.

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26478805 - 07407 Rudolstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com