Erfurt

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial

Objektnummer: 26478807



KAUFPREIS: 819.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309 m² • GRUNDSTÜCK: 923 m²

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

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

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26478807
Wohnfläche	ca. 309 m²
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	819.500 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 871 m²
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 562 m²
Vermietbare Fläche	ca. 871 m²

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

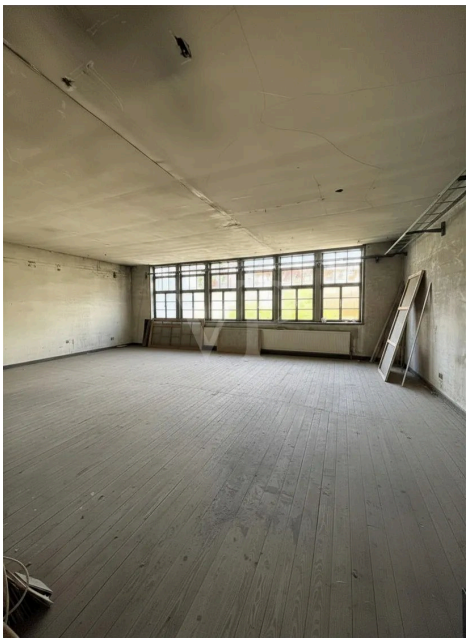
Die Immobilie





Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Die Immobilie

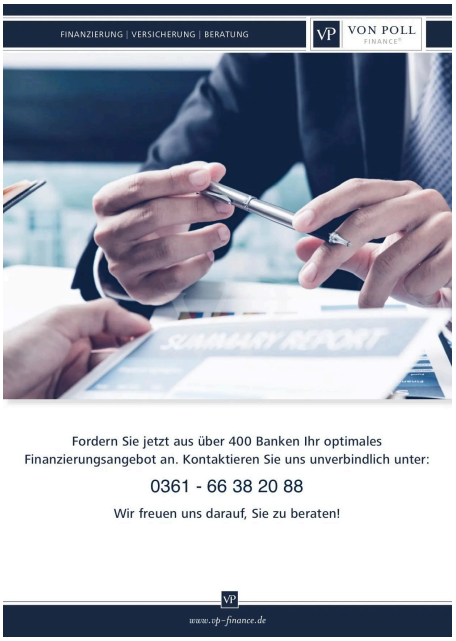




Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

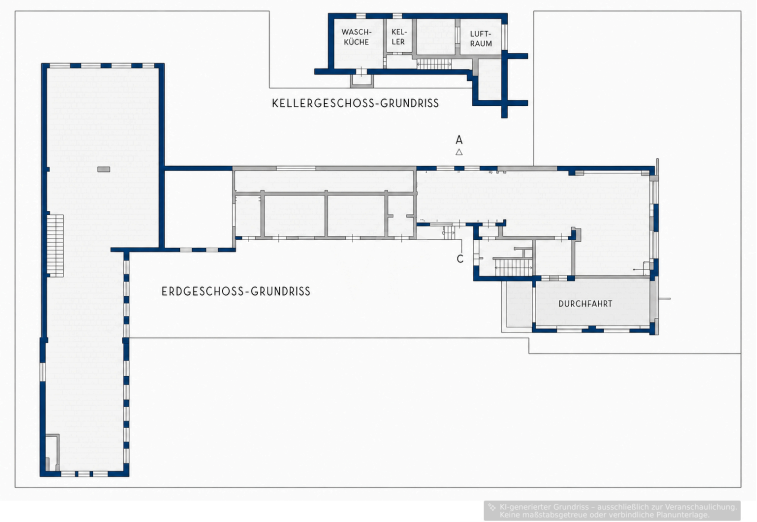
Die Immobilie

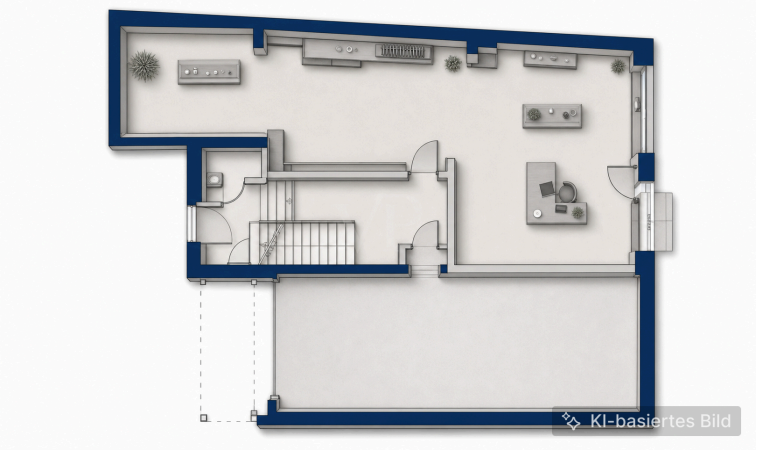


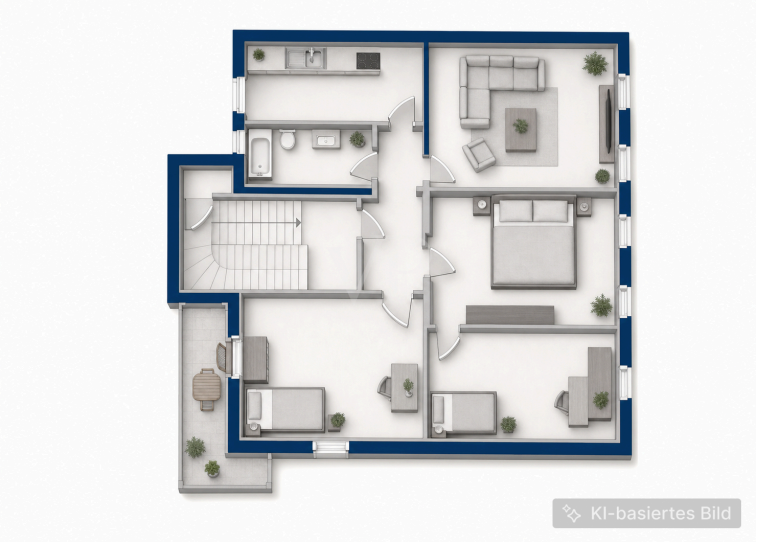


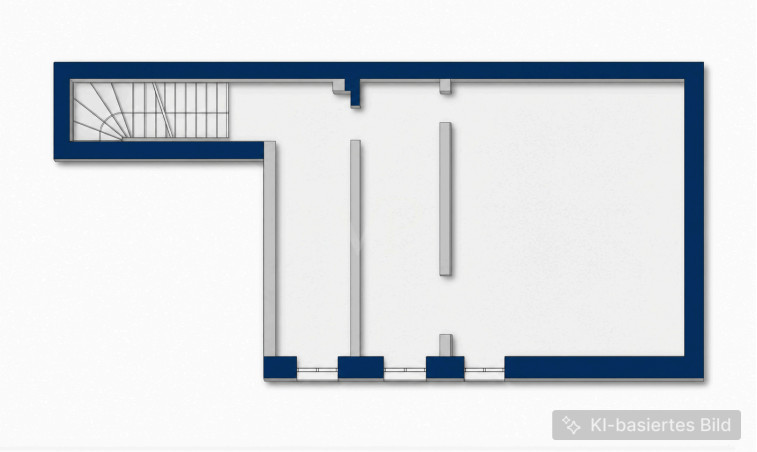
Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Grundrisse

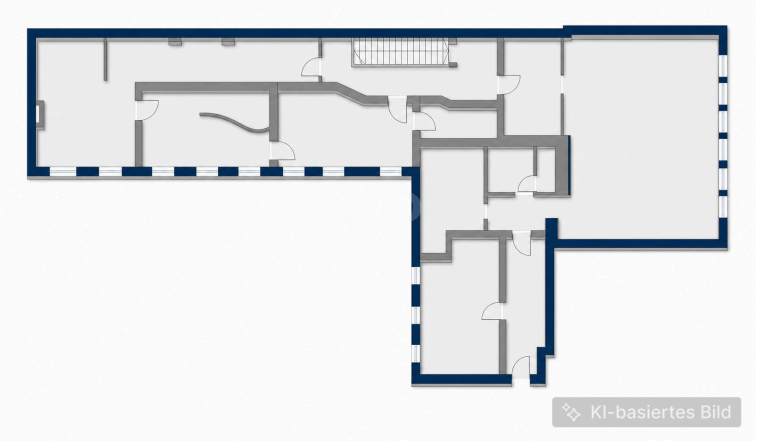





KI-basiertes Bild


KI-basiertes Bild


KI-basiertes Bild





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage der Magdeburger Allee in Erfurt. Das Ensemble besteht aus einem straßenseitigen Vorderhaus, einem angebundenen Hinterhaus sowie einem weiteren Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Immobilie bietet sowohl eine solide Basis aus bestehenden Mieteinnahmen als auch erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die sich bis in das Hinterhaus erstreckt und dadurch eine flexible Nutzung ermöglicht. Über den rückwärtigen Gebäudeteil ist zusätzlich eine zweite Ebene erschlossen, wodurch sich weitere Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Büro-, Praxis-, Atelier- oder Lagerflächen ergeben.

In den Obergeschossen des Vorderhauses befinden sich insgesamt drei Wohneinheiten und eine teilweise ausgebaute DG-Wohnung, die derzeit vermietet sind und kontinuierliche Mieteinnahmen generieren. Gleichzeitig bieten die bestehenden Mietverhältnisse Potenzial für marktgerechte Mietanpassungen und damit zusätzliche Ertragssteigerungen.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet das separate Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich. Die ehemalige Werkstatt wird derzeit zu Wohnzwecken umgebaut. Mit dem Ausbau wurde bereits begonnen, die Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Nach Fertigstellung eröffnet sich hier die Möglichkeit, zusätzlichen hochwertigen Wohnraum zu schaffen und die Gesamterträge der Immobilie nachhaltig zu erhöhen.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben den laufenden Mieteinnahmen aus den Wohnungen bieten die leerstehenden Gewerbeflächen sowie die ehemalige Werkstatt erhebliche Wertschöpfungspotenziale. Die bereits begonnenen Ausbaumaßnahmen schaffen eine gute Grundlage für die Fertigstellung zusätzlicher Wohnflächen.

Durch die Kombination aus Bestandsvermietung, Leerstandsreserven und Erweiterungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch für Investoren mit Fokus auf Bestandsentwicklung.

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Ausstattung und Details

+ Wohn- und Geschäftshaus mit Vorder- und Hinterhaus
+ Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit Anbindung an das Hinterhaus
+ Drei vermietete Wohnungen in den Obergeschossen
+ Ehemalige Werkstatt mit begonnenem Wohnungsumbau
+ Gaszentralheizung für das Bestandsgebäude
+ Neue Gasheizung im begonnenen Ausbaubereich des Hinterhauses
+ Befestigter Innenhof
+ Zwei Garagen
+ Begrünte Sitzecke im Hofbereich
+ Zufahrt über eine Tordurchfahrt von der Magdeburger Allee
+ Gewerbeflächen und Hinterhofgebäude derzeit leerstehend

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in der Magdeburger Allee, einer gefragten Wohn- und Geschäftsstraße von Erfurt. Die Magdeburger Allee verbindet den Charme eines gewachsenen Stadtviertels mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Die Erfurter Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, der Straßenbahn oder dem Pkw erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Stadtbereiche. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Verbindung aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen. Ein Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial und hoher Wohn- bzw. Nutzungsqualität.

Objektnummer: 26478807 - 99086 Erfurt

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: 26478807 - 99086 Erfurt

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