Erfurt

Attraktive Gewerbeimmobilie mit Praxischarakter im Teileigentum

Objektnummer: 26478827



KAUFPREIS: 200.000 EUR

Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

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

Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26478827
Baujahr	1840
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	200.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 96 m²
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 88 m²
Vermietbare Fläche	ca. 88 m²
Bürofläche	ca. 88 m²

Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	88.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

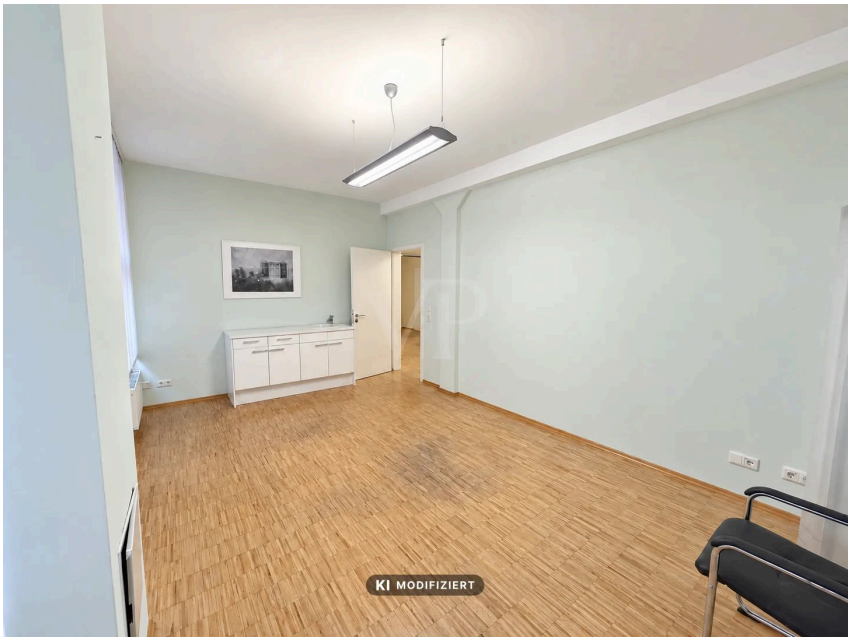
Die Immobilie

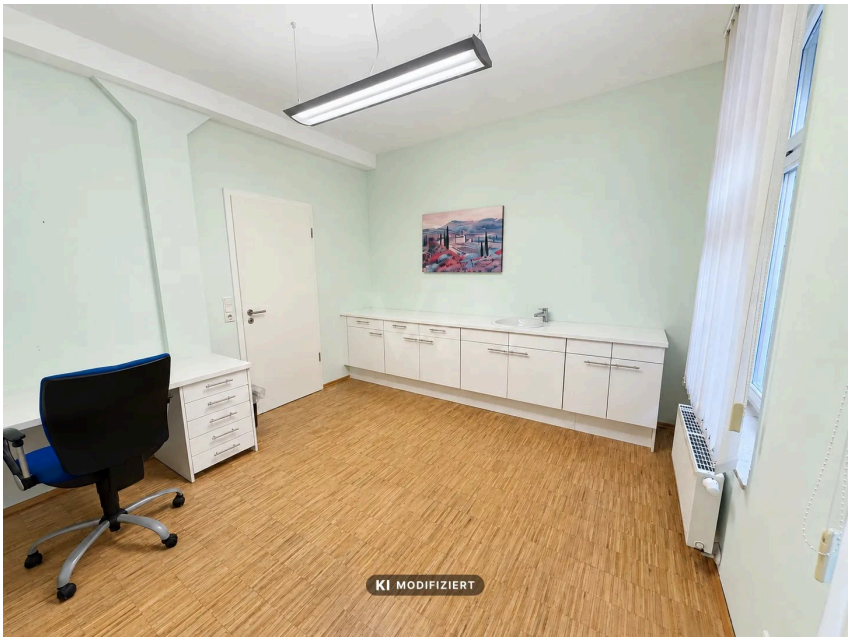




Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

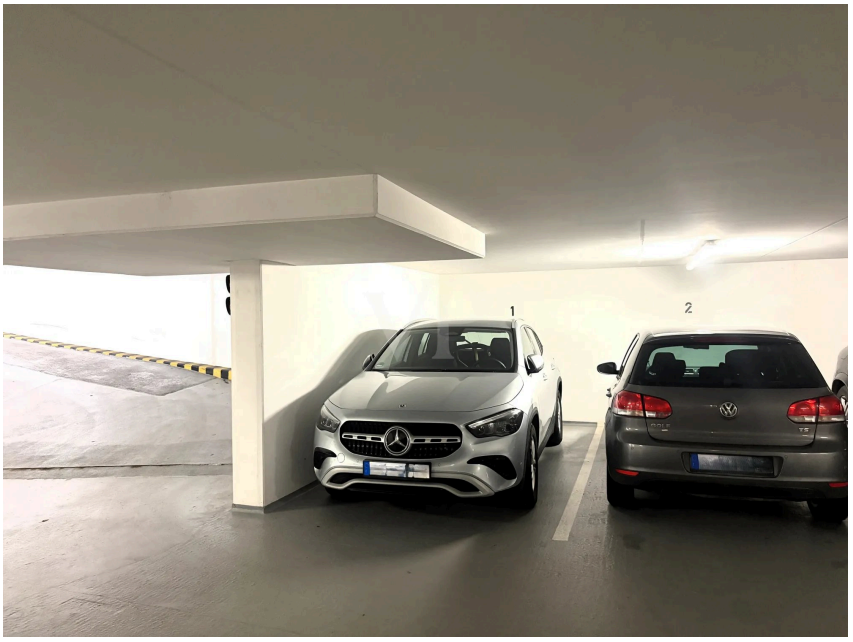
Die Immobilie





Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Die Immobilie





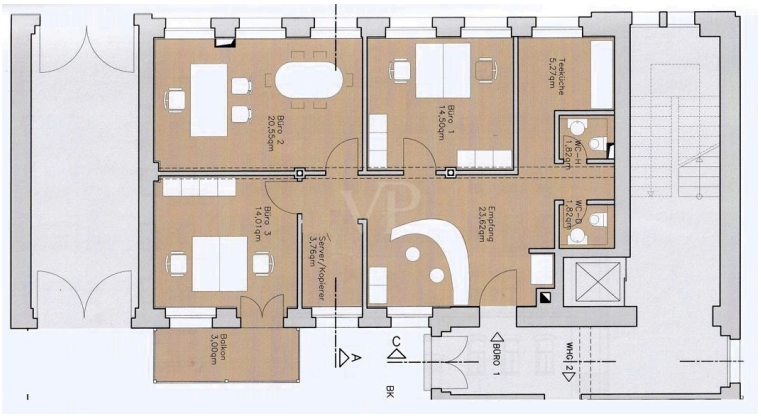
Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Grundrisse





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: 26478827 - 99084 Erfurt

Ein erster Eindruck

In attraktiver Innenstadtlage von Erfurt, steht diese ehemalige Praxisfläche im Teileigentum zum Verkauf. Die Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Mehrfamilienhauses und bietet mit ca. 88 m² Nutzfläche vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung.

Der Zugang zur Einheit erfolgt über die Neuwerkstraße 36a. Die Räumlichkeiten wurden bislang als Praxis genutzt und eignen sich aufgrund ihrer funktionalen Aufteilung insbesondere für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungszwecke. Auch eine Anpassung an ein individuelles Nutzungskonzept ist grundsätzlich denkbar, vorbehaltlich der baurechtlichen und gegebenenfalls gemeinschaftsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Fläche verfügt über insgesamt vier separate Räume, eine Teeküche sowie zwei WC-Einheiten. Aufgrund der bisherigen Praxisnutzung sind in zwei Räumen Wasseranschlüsse vorhanden. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der zur Einheit gehörende Balkon, der zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Fernwärme-Warmwasser-Pumpenheizung. Die Einheit verfügt über weiße Holzfenster mit Isolierverglasung sowie weiß lackierte Innentüren.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit, die zur Einheit gehörende Tiefgaragenstellfläche perspektivisch mit einer Wallbox auszustatten. Die Installation erfolgt auf eigene Kosten und vorbehaltlich der erforderlichen Abstimmung und Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft. Entsprechende Gestattungsbeschlüsse wurden bereits für drei andere Stellplätze gefasst und umgesetzt. Darüber hinaus steht den Bewohnern und Nutzern des Hauses eine gemeinschaftlich genutzte Grünfläche zur Verfügung. Diese Außenfläche bietet mit einer kleinen Terrasse einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien.

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich um 1840 errichtet und in den Jahren 2007 bis 2010 umfassend saniert. Neben der überwiegenden Wohnnutzung befinden sich im Gebäude weitere gewerblich genutzte Einheiten.

Die Immobilie wird zur Eigennutzung angeboten und stellt eine interessante Gelegenheit für Freiberufler, Praxisbetreiber, Dienstleister oder Unternehmen dar, die einen eigenen Standort in zentraler Erfurter Lage suchen.

Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Ausstattung und Details

+ vier separate Räume
+ Teeküche
+ zwei WC-Einheiten
+ Balkon
+ Kellerraum
+ ein eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
+ weiße Holzfenster mit Isolierverglasung
+ weiß lackierte Innentüren
+ innenliegende Lamellenjalousien bzw. Plisseerollos
+ vorhandene Deckenbeleuchtung
+ Netzwerkdosen in 4 Räumen und weitere Anschlüsse i
+ elektrische Türöffner mit Schaltern in drei Räumen
+ Fernwärme-Warmwasser-Pumpenheizung als zentrale Heizungsanlage
+ zwei separate Grundbücher (Teileigentum Gewerbeeinheit und Teileigentum Tiefgaragenstellplatz)
+ kein Denkmalschutz

Objektnummer: 26478827 - 99084 Erfurt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und attraktiver Innenstadtlage von Erfurt, eingebettet in ein gewachsenes innerstädtisches Quartier mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und ergänzenden gewerblichen Angeboten.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege aus. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie diverse Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe. Die Haupteinkaufsmeile „Anger“ sowie der historische "Domplatz" sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das Theater und weitere kulturelle Einrichtungen der Erfurter Innenstadt liegen in fußläufiger Entfernung.

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Für den Individualverkehr stehen kostenpflichtige Parkmöglichkeiten sowie ein Parkhaus in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Einen besonderen Mehrwert bieten die nahegelegenen Grünanlagen. Sowohl der parkähnlich gestaltete Hirschgarten als auch der Brühler Garten sind bequem zu Fuß erreichbar und laden zu einer kleinen Auszeit im Grünen ein.

Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines urbanen Standortes mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten sowie attraktiven Naherholungsmöglichkeiten. Damit bietet sie beste Voraussetzungen für eine repräsentative Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsnutzung.

Objektnummer: 26478827 - 99084 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: 26478827 - 99084 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