

Erfurt

# Zentral gelegenes Gerwerbeobjekt inklusive Baugrundstück

Objektnummer: 25478944



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 9.500.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 10.459 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25478944</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>9.500.000 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>	<b>Zins- und Renditehaus</b>	<b>Geschäftshaus</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 5147 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.06.2019</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>214.50 kWh/m²a</b>

Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



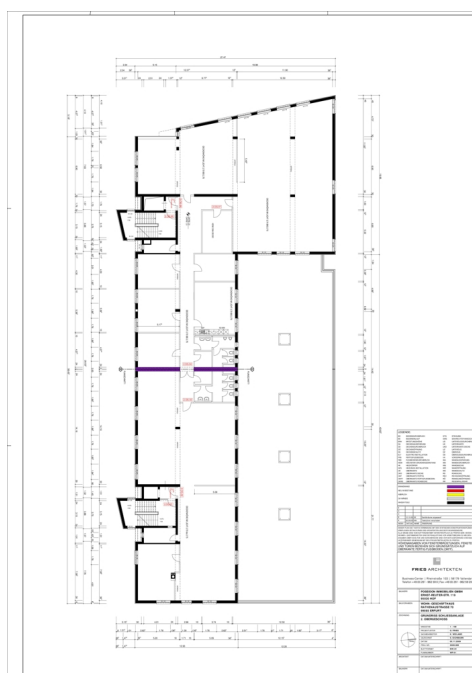
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



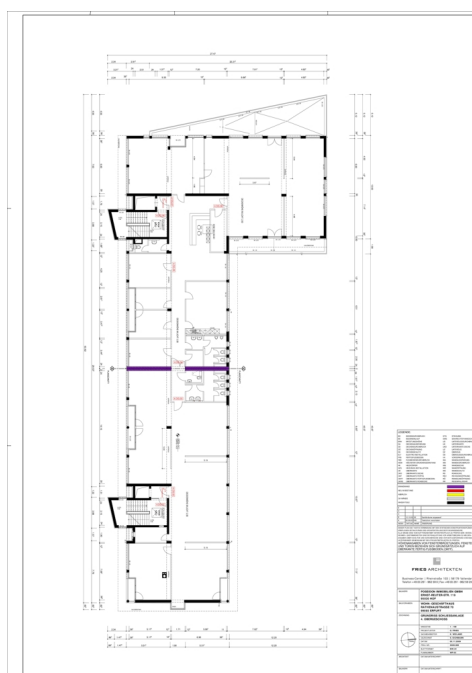
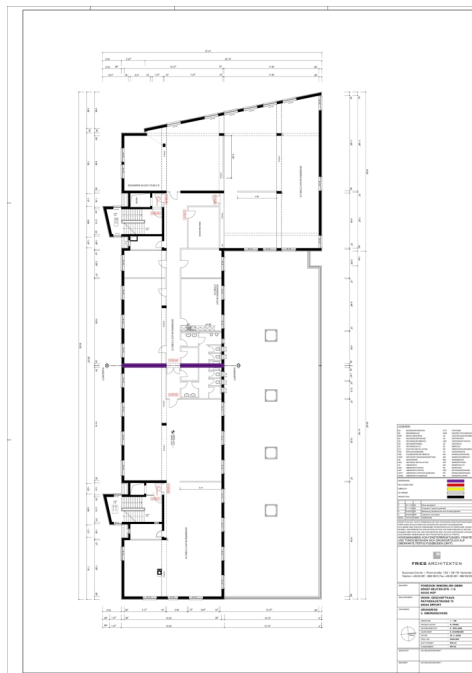
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



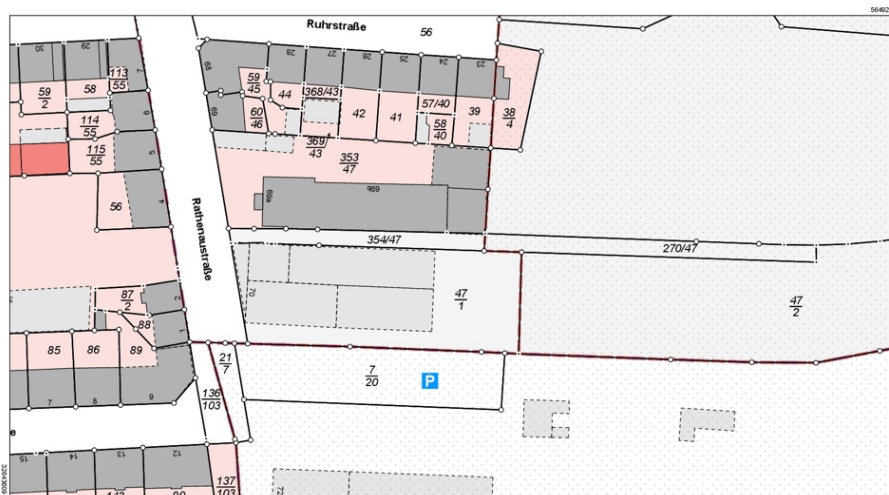
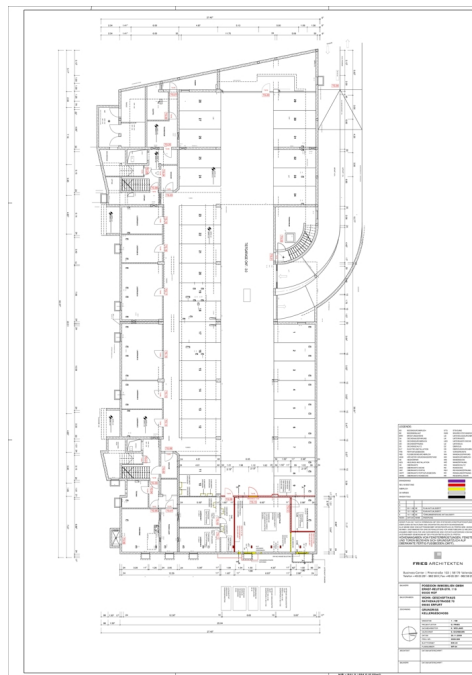
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

# Die Immobilie



5648141  
0 10 20 30 Meter  
Veröffentlichung ist nur erlaubt, soweit die Veröffentlichung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und GeoInformationsgesetz vom 18. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung. Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Katastralauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt  
Flurstück: 47/1  
Flur: 44  
Gemarkung: Erfurt-Mitte  
Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte 1:1000  
"Rathenaustraße 70"

Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

# Die Immobilie

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

---

**Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz"**

Dieses Gebäude: **214,5 kWh/(m²a)**      CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> **55,7 kg/(m²a)**

↓ EnEV-Anforderungswert Neubau (Vergleichswert)      ↑ EnEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert)

---

**Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>**

Zulässiger Primärenergiebedarf		Ermittelte Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude im Wert:	214,5 kWh/(m²a)	Gebäude im Wert für:	0,85 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert:	208,5 kWh/(m²a)	EnEV-Anforderungswert für:	0,85 W/(m²K)

---

**Endenergiebedarf**

Energiezweck	Heizung	Warmwasser	Ab-richer Endenergiebedarf in kWh/(m²a)			Gebäude insgesamt
			Eigentliche Beheizung	Lüftung	Küh-lung erwerbs-Beheizung	
Strom für:	5,1	-	29,0	-	-	34,1
Heizen, Warm-	85,8	-	-	-	-	85,8
<b>Gesamt</b>						<b>124,9</b>

---

**Aufteilung Endenergiebedarf**

Energiezweck	Heizung	Warmwasser	Ab-richer Endenergiebedarf in kWh/(m²a)			Gebäude insgesamt
			Eigentliche Beheizung	Lüftung	Küh-lung erwerbs-Beheizung	
Maximaler	76,8	-	29,0	-	-	105,8
Endenergie	85,8	-	29,0	-	-	114,8
Primärenergie	124,9	-	79,1	-	-	194,0

---

**Sonstige Angaben**

**Ersparpotenzial alternativer Energiesorgungssysteme**  
 \* § 15 EnEV von Baubeginn bis 2014

Alternative Energiesorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung     Warmwasser     Eigentliche Beheizung

Lüftung     Kühlung

**Lüftungssysteme**  
 Die Lüftung erfolgt durch:

Einzelströmung     Lüftungssysteme ohne Wärmerückgewinnung

Schwerkraft     Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung

weitere Zonen in der Anlage

---

**Gebäudezonen**

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anzahl [Stk]
1	Bürofläche	5274,0	1000
2			
3			
4			
5			
6			
<input type="checkbox"/> weitere Zonen in der Anlage			

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeffizienzverordnung (EnEV) vorgegeben. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Zahlenwerte sind gültig bis zum Ende der EnEV des Gebäudes und sind vom Gebäudeenergieausweis zu trennen. Die angegebenen Zahlenwerte sind gültig bis zum Ende der EnEV des Gebäudes und sind vom Gebäudeenergieausweis zu trennen.

<sup>1)</sup> In kWh/(m²a)      <sup>2)</sup> nur in dem Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht ein fünfgeschossiges Geschäftshaus mit ca. 5.147 m<sup>2</sup> Mietfläche, einer Grundstücksfläche von über 10.459 m<sup>2</sup> inklusive einem freien Grundstück, welches über eine Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> verfügt. Das Gewerbeobjekt besitzt zudem eine Tiefgarage und Außenstellplätze mit insgesamt ca. 198 Stellplätzen.**

**Aktuell ist die Immobilie leerstehend und sieht einer neuen Entwicklung entgegen.**

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Ausstattung und Details**

- + 5 Geschosse
- + Tiefgarage und Außenstellplätze mit 198 SP
- + inkl. Leergrundstück

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Alles zum Standort**

**Das Geschäftshaus ist in einem der historischen Vorstädte Erfurts gelegen – die Krämpfervorstadt. Der östlich gelegene Stadtteil ist, vor allem durch den Campus der Fachhochschule Erfurt, besonders bei Studenten beliebt und demnach ein demografisch junger Stadtteil. Das Objekt liegt an einer gut frequentierten Hauptstraße. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die Innenstadt sowie eine Straßenbahn-Haltestelle. Der Stadt- und Nordpark ist ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen. Zudem bietet die Lage eine schnelle Verbindung zur B7, B4, A71 und A4.**

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2019.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25478944 - 99085 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](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**