Wutha-Farnroda

Gewerbeimmobilien mit 25 PKW-Stellplätzen – Top-Kaufpreisfaktor!

Objektnummer: 25478803

VON POLL COMMERCIAL

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 228.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 5.000 m²

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

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

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Auf einen Blick

Objektnummer	25478803
Baujahr	1996
Stellplatz	25 x Freiplatz, 17.5 EUR (Miete)

Kaufpreis	228.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 654 m²
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 654 m²
Gewerbefläche	ca. 654 m²
Vermietbare Fläche	ca. 654 m²

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	27.08.2035	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®

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

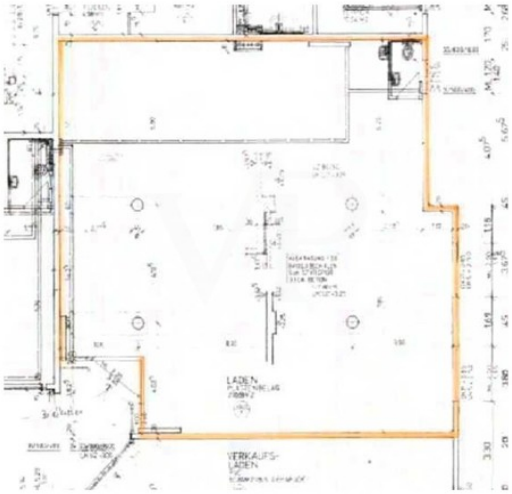
0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

www.vp-finance.de

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

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: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Ein erster Eindruck

Suchen Sie eine attraktive und renditestarke Kapitalanlage oder eine Gewerbefläche an einem bestens angebundenen Standort, um Ihre geschäftlichen Ideen zu realisieren? Dann bieten diese beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses in der Gemeinde Wutha-Farnroda die ideale Gelegenheit für Sie. Die Immobilie, als Teileigentum im Erdgeschoss, wurde 1996 erbaut und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Die Gewerbeeinheit 1 ist seit Februar 2019 vermietet und bietet auf 448,23 m² eine großzügige Verkaufsfläche mit Nebenräumen. Mit einer großen Schaufensterfront und einem Luftschleier im Eingangsbereich sorgt die Einheit für hohe Sichtbarkeit und eine helle, einladende Atmosphäre. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 18.904,32 €.

Die Gewerbeeinheit 2 ist seit Juli 2008 vermietet und umfasst eine großzügige, nicht unterteilte Fläche von 206,29 m², die lediglich abgeteilt ist. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 10.800,00 €.

Beide Einheiten sind stufenfrei und eignen sich für eine Vielzahl von Branchen und Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Parkplatz direkt vor dem Gebäude ermöglicht ein komfortables Ausladen und bietet genügend Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter. Insgesamt stehen 25 Parkplätze zur Verfügung, die dieser Fläche direkt zugeordnet sind, von denen 2/3 bereits vermietet sind.

Der Kaufpreisfaktor liegt bei 8,4, während der Energieverbrauchskennwert 164,5 kWh (m²a) beträgt. Für Einheit 1 fallen monatliche Hausgeldkosten von 1.486,50 € an, mit 358,58 € als Eigenanteil inklusive Erhaltungsrücklage.
Für Einheit 2 beträgt das monatliche Hausgeld 700,52 €, mit einem Eigenanteil von 165,03 €, ebenfalls inklusive Erhaltungsrücklage. Der gesamte Miteigentumsanteil beläuft sich auf 134,8498/1000.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine solide und langfristige Kapitalanlage mit einem attraktiven Renditepotenzial. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Ausstattung und Details

+ großzügige Schaufensterfront für Werbezwecke
+ Einbruchmeldeanlage
+ Klimaanlage
+ 25 PKW-Stellplätze (2/3 fest vermietet)
+ Kühlzelle für Fleischverarbeitung
+ gute Verkehrsanbindung
+ langjährige Mieter
+ Kaufpreisfaktor von ca. 8 (inkl. vermietete Parkflächen)

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Alles zum Standort

Die zentralgelegenen Gewerbeflächen befinden sich in der Gemeinde Wutha-Farnroda, im Wartburgkreis in Thüringen. Diese entstand durch den Zusammenschluss der selbständigen Gemeinden Wutha und Farnroda und zählt etwa 6300 Einwohner. Am Fuße der Hörselberge gelegen, grenzt sie im Südwesten an den Rennsteig und liegt rund fünf Kilometer östlich der Wartburg am Thüringer Wald bzw. dessen Vorland an der Via Regia.

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Großen Kreisstadt Eisenach im Nordwesten aus, die mit dem Auto in nur 10 Minuten erreichbar ist. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (BAB 4, Sättelstädt) liegt etwa acht Kilometer entfernt. Direkt an der Bundesstraße B88 gelegen, bietet die Gewerbefläche eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Die umliegende Infrastruktur gewährleistet Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und ärztliche Versorgung in der Nähe, was die Attraktivität der Lage unterstreicht.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle sowie die Bahnstation an der Strecke Erfurt - Eisenach gegeben. Von dort aus sind Züge nach Erfurt, Eisenach und anderen Orten in der Region verfügbar. Für Reisende stehen die Flughäfen Erfurt-Weimar (ca. 60 km entfernt) und Kassel-Calden (ca. 120 km entfernt) zur Verfügung, die regionale und einige internationale Verbindungen anbieten. Die Autobahn A4 ist zudem in etwa 15 Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2034.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

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