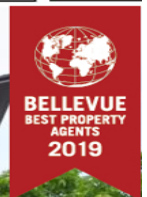


Erfurt

Zentral gelegenes Gerwerbeobjekt inklusive Baugrundstück

Objektnummer: 25478944



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 9.500.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 10.459 m²

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

Objektnummer	25478944	Kaufpreis	9.500.000 EUR
Baujahr	1995	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 5147 m ²

Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	24.06.2019
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	214.50 kWh/m²a

Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

Die Immobilie



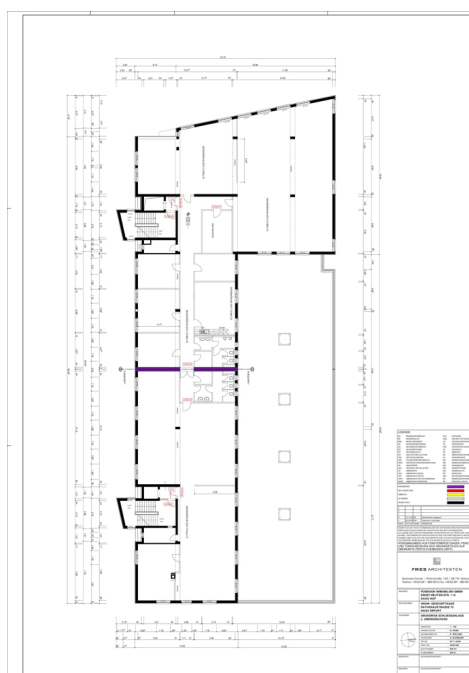
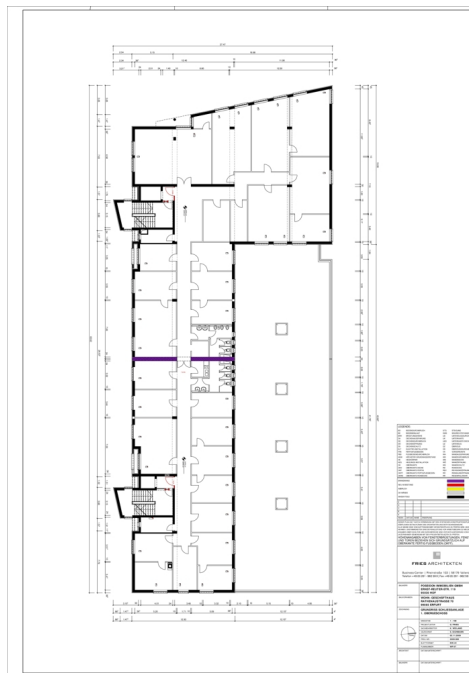
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

Die Immobilie



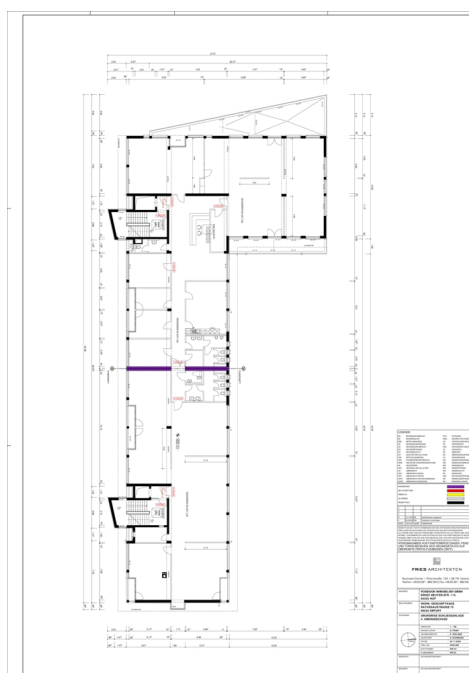
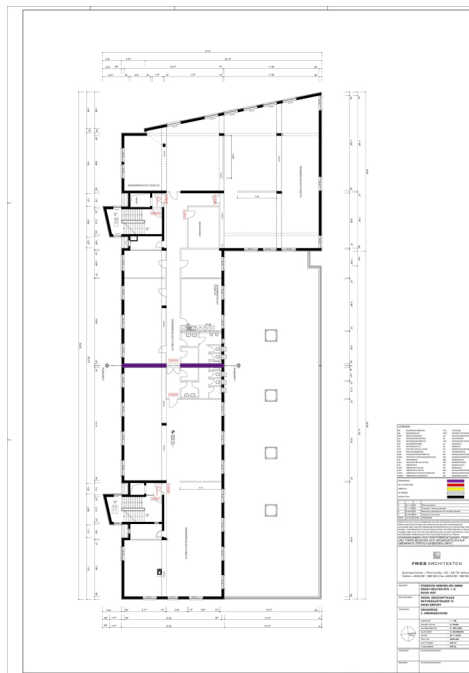
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

Die Immobilie



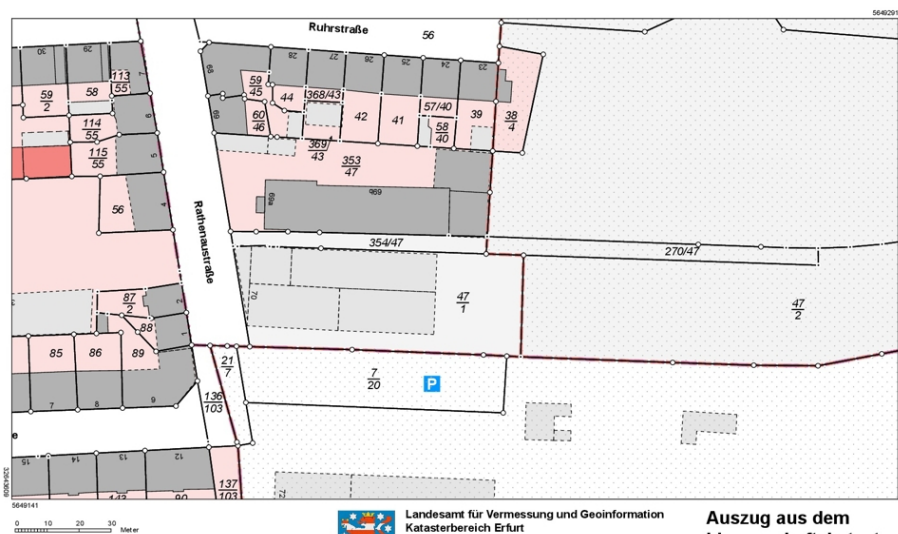
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

Die Immobilie



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dient (§ 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 Begrenzungsline wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

Flurstück:
47/1
Gemarkung:
44
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 §§ 15 ff. Energiepassverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz" CO₂-Emissionen ¹⁾ 55,7 kg/(m²a)

Dieses Gebäude: 214,5 kWh/(m²a)

100 200 300 400 500 600 700 >700

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

Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf:
Gebäude im Wert: 214,5 kWh/(m²a)
EnEV-Anforderungswert: 208,5 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle:
Gebäude im Wert ³⁾: 0,085 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert ⁴⁾: 0,077 W/(m²K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m ² a)			Gebäude insgesamt
			Eingekaufte Beheizung	Lüftung	Kühlung erwärmte Beheizung	
Strom Mix	5,1	-	29,0	-	-	34,1
Heizöl, lokal	80,8	-	-	-	-	80,8

Aufteilung Energiebedarf

Jahresenergiebedarf in kWh/(m ² a)	Heizung	Warmwasser	Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m ² a)			Gebäude insgesamt
			Eingekaufte Beheizung	Lüftung	Kühlung erwärmte Beheizung	
Maximaler	76,9	-	29,0	-	-	105,9
Endenergie	85,9	-	29,0	-	-	114,9
Primärenergie	134,5	-	70,1	-	-	194,6

Sonstige Angaben

Einsatzfall: ☒ Standard ☐ Sonderfall

Alternative Energietechnologien werden genutzt für:

☐ Heizung ☐ Warmwasser ☐ Einzelne Beheizung

☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungsmenge
Die Lüftung erfolgt durch:

☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsauganlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Schenklüftung ☐ Lüftungsauganlage mit Wärmerückgewinnung

☐ weitere Zonen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anzahl [N]
1	Bürofläche	5274,0	100,0
2			
3			
4			
5			
6			
	weitere Zonen in der Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energiepassverordnung (EnEV) vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Primärenergie- und CO₂-Emissionen sind nach der EnEV als Güteindikator festzulegen. Da aber die EnEV-Anforderungswert festzulegen. Anforderungen der EnEV sind für in Fall des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV verbindlich.

¹⁾ Indirekte Angaben ²⁾ nur in dem Falle des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

Berechnungsfaktor 1) nach EnEV



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 m² Mietfläche, einer Grundstücksfläche von über 10.459 m² inklusive einem freien Grundstück, welches über eine Fläche von ca. 5.800 m² 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/(m²*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*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 Handelsregistersauszugs, 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com