

Wutha-Farnroda

# Gewerbeimmobilien mit 25 PKW-Stellplätzen – Top-Kaufpreisfaktor!

Objektnummer: 25478803



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

**KAUFPREIS: 228.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 5.000 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

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

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

## Auf einen Blick

Objektnummer	25478803	Kaufpreis	228.000 EUR
Baujahr	1996	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	25 x Freiplatz, 17.5 EUR (Miete)	Gesamtfläche	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 654 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
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



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

Objektnummer: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

## Die Immobilie



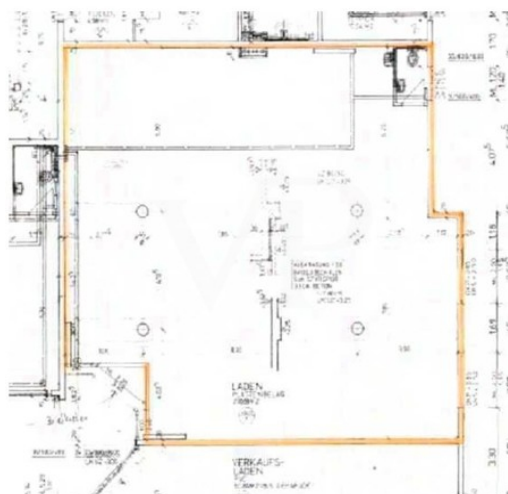
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0361 - 66 38 20 88**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 Energieverbrauchs-kennwert 164,5 kWh (m<sup>2</sup>a) 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**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .

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 vorbehaltenlich 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](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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