

**Erfurt**

# Moderne Büroflächen in zentraler Lage !

**Objektnummer: 25478907**



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

**MIETPREIS: 0 EUR**

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

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

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

## Auf einen Blick

|              |          |                       |                           |
|--------------|----------|-----------------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25478907 | Mietpreis             | Auf Anfrage               |
| Baujahr      | 1994     | Büro/Praxen           | Bürohaus                  |
|              |          | Provision             | Aussen-Courtage (Miete)   |
|              |          | Gesamtfläche          | ca. 23.600 m <sup>2</sup> |
|              |          | Zustand der Immobilie | neuwertig                 |
|              |          | Bauweise              | Massiv                    |
|              |          | Vermietbare Fläche    | ca. 2745 m <sup>2</sup>   |
|              |          | Bürofläche            | ca. 2745 m <sup>2</sup>   |

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |                      |                          |
|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdgas leicht</b> | Energieausweis       | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>12.08.2029</b>    | Endenergie-verbrauch | <b>128.00 kWh/m²a</b>    |

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie







VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

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](http://www.vp-finance.de)

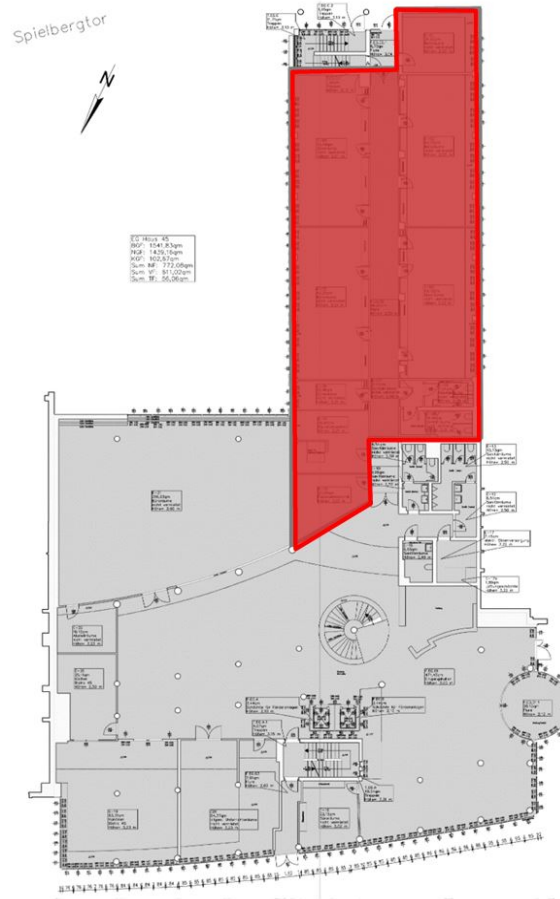
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



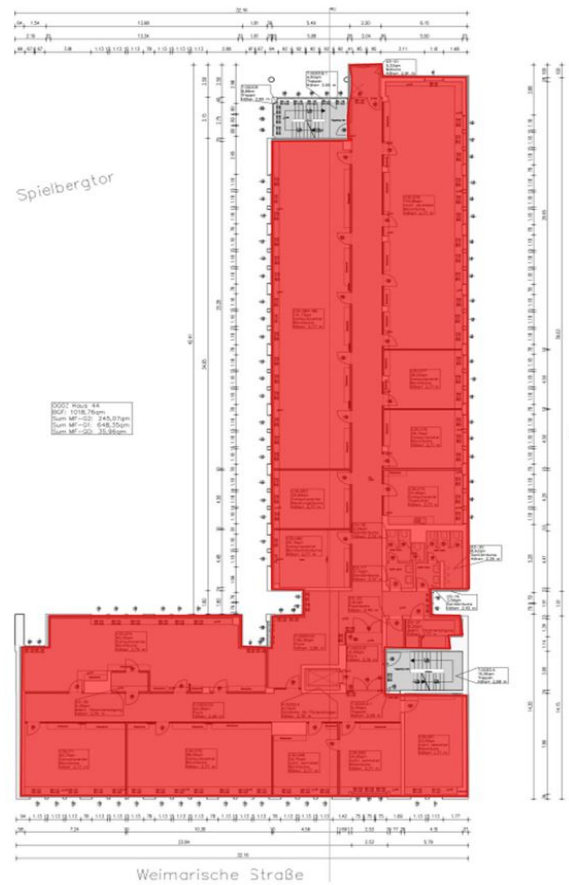
Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt

## Grundrisse

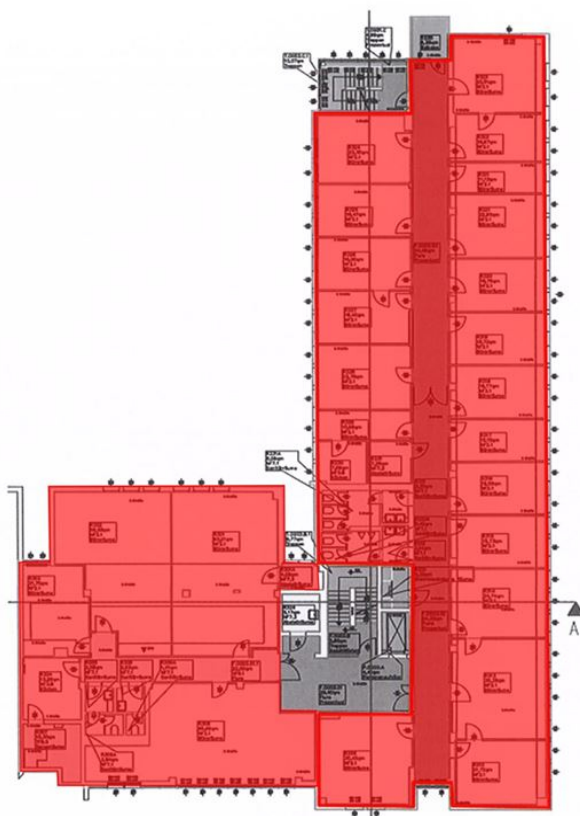
Lageplan – Weimarische Str. 45 - EG



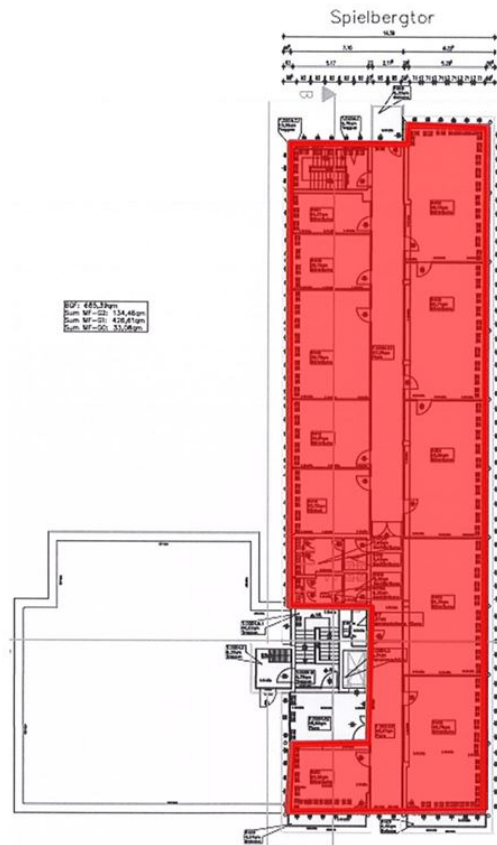
## Lageplan – Weimarische Str. 44 – 3. OG



## Lageplan – Weimarische Str. 46 – 3. OG



## Lageplan – Weimarische Str. 46 – 4. OG



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: 25478907 - 99099 Erfurt**

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1994 errichtete Büroimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 23.671 m<sup>2</sup> und erfüllt alle Anforderungen an moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Liegenschaft besticht durch ihre funktionale Architektur, flexible Grundrissgestaltung und eine ansprechende äußere Erscheinung. Insgesamt stehen etwa 2.700 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Vermietung, die sich auf mehrere Gebäudeteile im Haus - angefangen im EG bis zum 4. Obergeschoss verteilen.

Die Arbeitswelten innerhalb des Gebäudes sind sowohl für klassische Bürostrukturen als auch für moderne, offene Nutzungskonzepte geeignet. Die gepflegten Außenanlagen unterstreichen den repräsentativen Charakter des Ensembles und bieten eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Ein Bezug ist ab 3. Quartal 2025 möglich.

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

## **Ausstattung und Details**

- + **Personenaufzug**
- + **Tiefgaragenstellplätze**
- + **Fahrradgaragen**
- + **moderne Bürostruktur**
- + **Teppichboden oder Fliesen**
- + **Datenverkabelung**

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich im Südosten von Erfurt in der äußeren Stadt und profitiert von einer optimalen Infrastruktur. Der Erfurter Hauptbahnhof ist in nur 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Innenstadt lediglich 13 Gehminuten entfernt liegt.

Das direkte Umfeld der Immobilie ist teils durch Wohnbebauung geprägt, während der andere Teil den Eingang zu einem etablierten Gewerbegebiet mit namhaften Mietern wie Aldi, Fressnapf, Decathlon, Media Markt und Kaufland markiert. Die Weimarische Straße dient als Hauptverkehrsstraße für den östlichen Stadtrand Erfurts und bietet eine direkte Anbindung an die Autobahn A71, die in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Zudem verbindet sie das Objekt mit weiteren wichtigen Verkehrswegen rund um Erfurt.

Die ausgezeichnete Infrastruktur wird durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt. Verschiedene Restaurants und Supermärkte in fußläufiger Entfernung sorgen für eine optimale Versorgung der Mieter.

**Objektnummer: 25478907 - 99099 Erfurt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

**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: 25478907 - 99099 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)**