

**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**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Auf einen Blick

|              |          |
|--------------|----------|
| Objektnummer | 25478944 |
| Baujahr      | 1995     |

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

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                   |                  |                       |
|----------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Wesentlicher Energieträger | <b>Fern</b>       | Energieausweis   | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>24.06.2019</b> | Endenergiebedarf | <b>214.50 kWh/m²a</b> |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>        |                  |                       |

**Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Die Immobilie



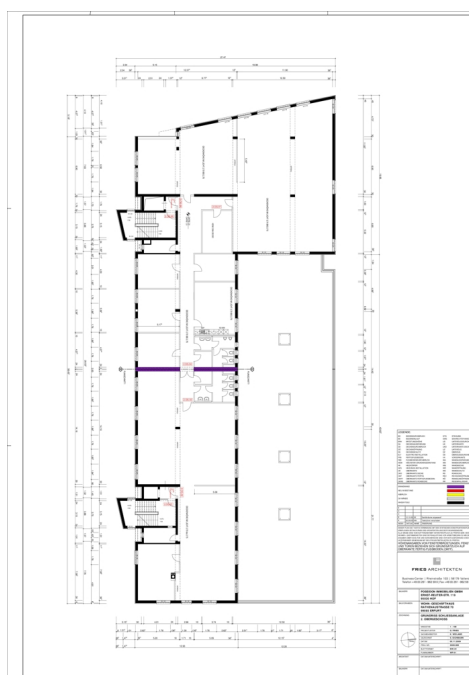
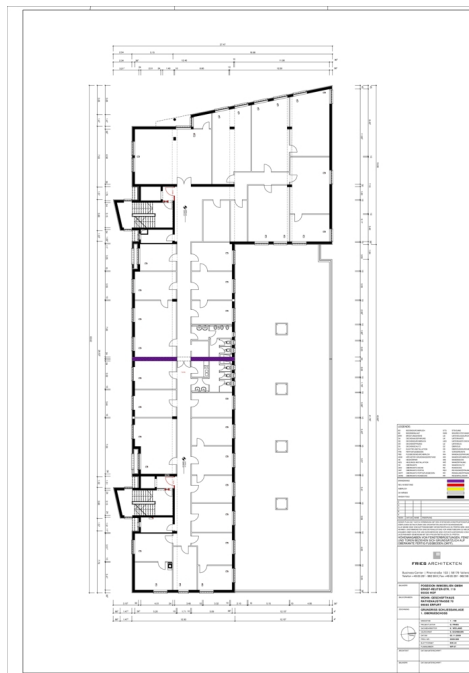
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



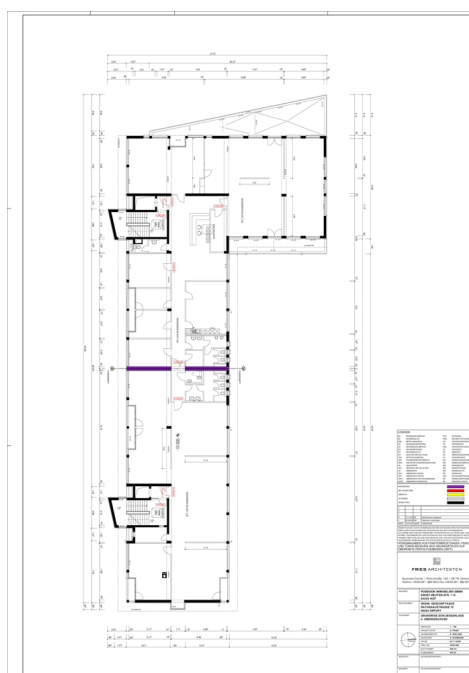
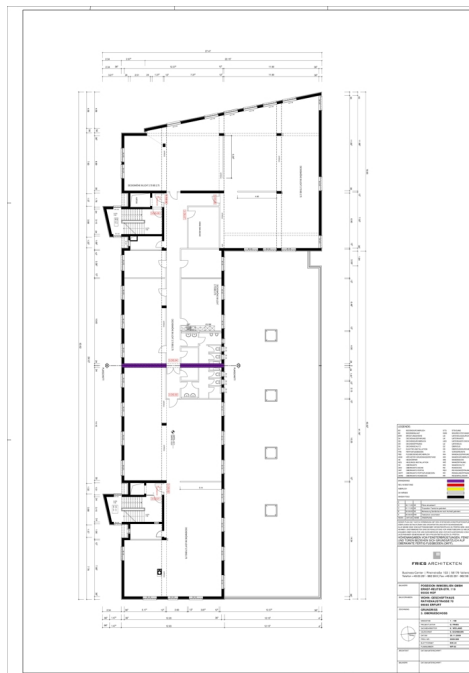
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



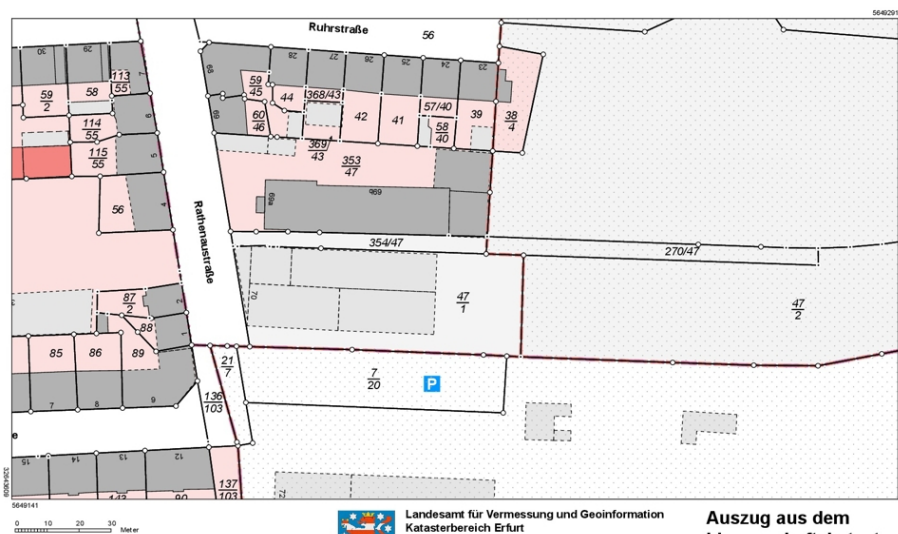
Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478944 - 99085 Erfurt

# Die Immobilie



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dient (B 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 Kartenabzug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt

Flurstück:  
Flur:  
Gemarkung:

47/1  
44  
Erfurt-Mitte

Gemeinde:  
Kreis:

Erfurt  
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 "Gesamtenergieeffizienz"** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 55,7 kg/(m<sup>2</sup>a)

Dieses Gebäude: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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 <sup>2)</sup>**

**Zustandswerte:**  
Gebäude im Wert: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
EnEV-Anforderungswert: 208,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle:**  
Gebäude im Wert <sup>3)</sup>: 0,085 W/(m<sup>2</sup>K)  
EnEV-Anforderungswert <sup>4)</sup>: 0,077 W/(m<sup>2</sup>K)

**Endenergiebedarf**

| Energieträger | Heizung | Warmwasser | Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> 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**

| jHh [kWh]     | Heizung | Warmwasser | Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) |         |                            | Gebäude insgesamt |
|---------------|---------|------------|-----------------------------------------------------|---------|----------------------------|-------------------|
|               |         |            | Eingekaufte Beheizung                               | Lüftung | Kühlung erwärmte Beheizung |                   |
| Minimale      | 76,9    | -          | 26,3                                                | -       | -                          | 103,2             |
| Endenergie    | 85,9    | -          | 29,0                                                | -       | -                          | 114,9             |
| Primärenergie | 134,0   | -          | 70,1                                                | -       | -                          | 194,0             |

**Sonstige Angaben**

Eingetragene alternative Energiesorgungssysteme <sup>1)</sup> § 15 EnEV von Baubeginn bestehend:

Alternative Energiesorgungssysteme werden genutzt für:

☐ Heizung ☐ Warmwasser ☐ Eingekaufte 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 <sup>2</sup> ] | Anzahl [N] |
|-----|------------|--------------------------|------------|
| 1   | Bürofläche | 5274,0                   | 100,0      |
| 2   |            |                          |            |
| 3   |            |                          |            |
| 4   |            |                          |            |
| 5   |            |                          |            |
| 6   |            |                          |            |

**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 Zahlenwerte sind gültig, wenn diese nach der EnEV als Gütekriterium festgelegt sind. Da aber die EnEV-Anforderungswert festzulegen ist, können die EnEV-Werte für 10 Jahre des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV variieren.

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe <sup>2)</sup> nur in dem Falle des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

Berechnungsfaktor <sup>3)</sup> 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 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**

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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)**