

#### Waltershausen

## Büro- und Praxisflächen mit guter Verkehrsanbindung

Property ID: 25478933



RENT PRICE: 700 EUR • ROOMS: 7



- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner



# At a glance

Property ID	25478933	
Rooms	7	
Year of construction	1955	

Rent price	700 EUR		
Commission	Mieterprovision beträgt das 1,78- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete		
Total Space	ca. 100 m <sup>2</sup>		
Condition of property	Modernised		
Construction method	Solid		



# **Energy Data**

Energy Source	Light natural gas	<b>Energy Certificate</b>	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	19.12.2034	Final energy consumption	408.20 kWh/m²a



# The property







# The property







### The property







# The property



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

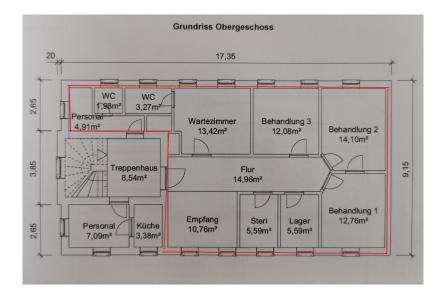
0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!





## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



### A first impression

Zur Vermietung steht eine charmante Büro- oder Praxisfläche im 1. Obergeschoss eines 3-geschossigen Gebäudes in Waltershausen. Die Einheit wurde bisher als Arztpraxis genutzt und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für medizinische oder gewerbliche Zwecke. Im Erdgeschoss befindet sich eine etablierte Zahnarztpraxis, was die Immobilie besonders attraktiv für ähnliche Branchen macht.

Die technische Ausstattung überzeugt ebenfalls: Ein neu installierter Glasfaseranschluss sorgt für eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung, die Ihren Arbeitsalltag optimal unterstützt.

Die Fläche ist über ein zentral gelegenes Treppenhaus erschlossen und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung:

- + 6 separate Räume
- + ein großzügiger Flur- und Empfangsbereich
- + WC- und Aufenthaltsräume

PKW-Stellplätze vor und hinter dem Gebäude stehen zur Anmietung zur Verfügung

Diese Fläche eignet sich ideal für medizinische, therapeutische oder büroähnliche Nutzungen und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen, um Ihre spezifischen Anforderungen zu erfüllen.



### All about the location

Waltershausen ist eine Stadt im Süden des Landkreises Gotha, im Bundesland Thüringen. Geographisch ist sie eingebettet in eine reizvolle Umgebung zwischen dem Thüringer Wald und den fruchtbaren Ebenen des Gothaer Landes. Die Stadt ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch die besonders günstige Lage im europäischen Fernstraßennetz verbindet die Autobahn A4 Südthüringen mit Ost und West. Nord und Süd werden durch die Autobahnen A73 (Richtung Nürnberg) und A71 (Richtung Würzburg) erreicht.

Der örtliche Nahverkehr ist über die TRAM-Linie Nr. 6 mit einer Haltestelle direkt vor dem Haus gesichert.



### Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 408.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1955.

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.



### Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Daniel Hellmuth** 

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com