

Erfurt

# Propiedad comercial ubicada en el centro, incluida parcela edificable.

*Número de propiedad: 25478944*



BELLEVUE  
BEST PROPERTY  
AGENTS  
2019

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

**PRECIO DE COMPRA: 9.500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.459 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	25478944	Precio de compra	9.500.000 EUR
Año de construcción	1995	Comisión	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 5147 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	24.06.2019	Demanda de energía final	214.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## La propiedad



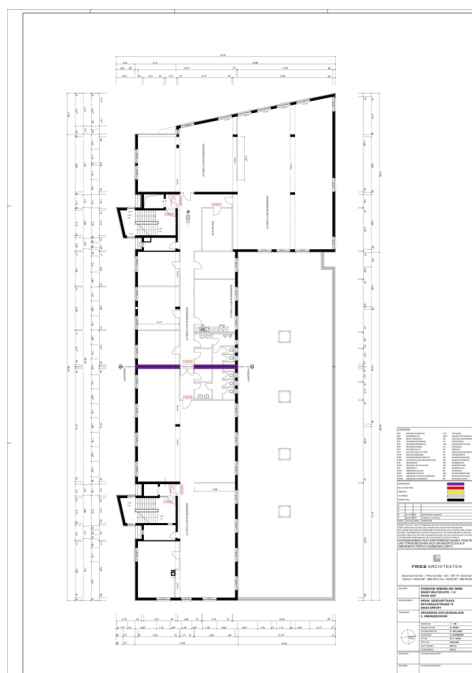
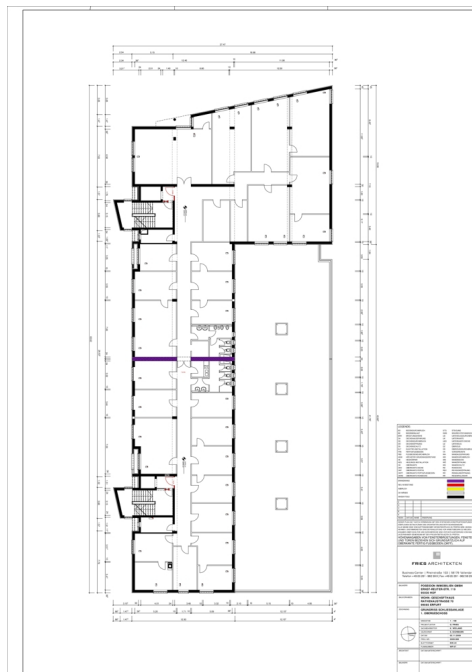
Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## La propiedad



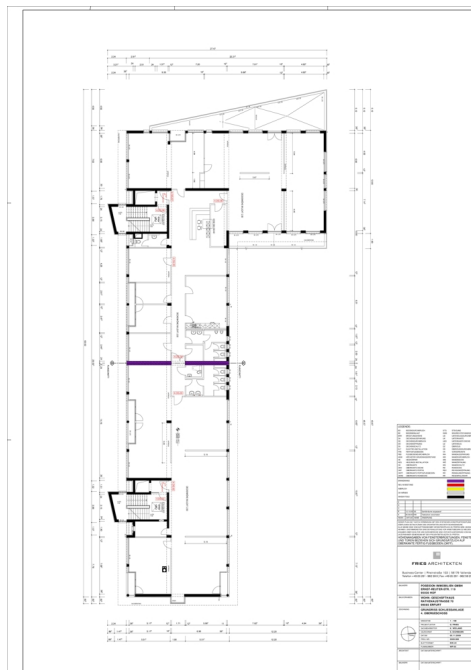
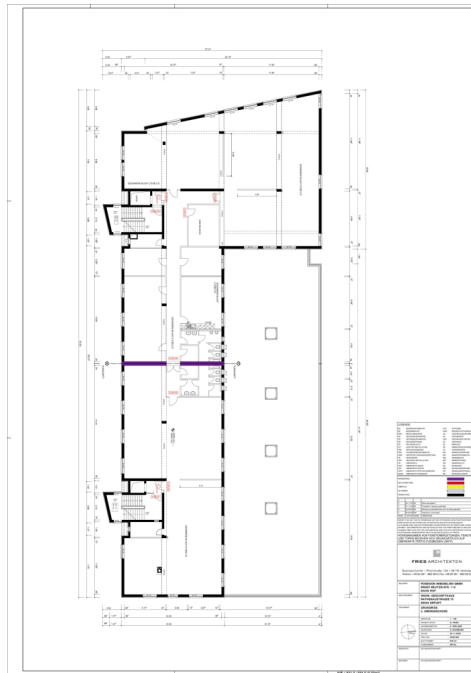
Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## La propiedad



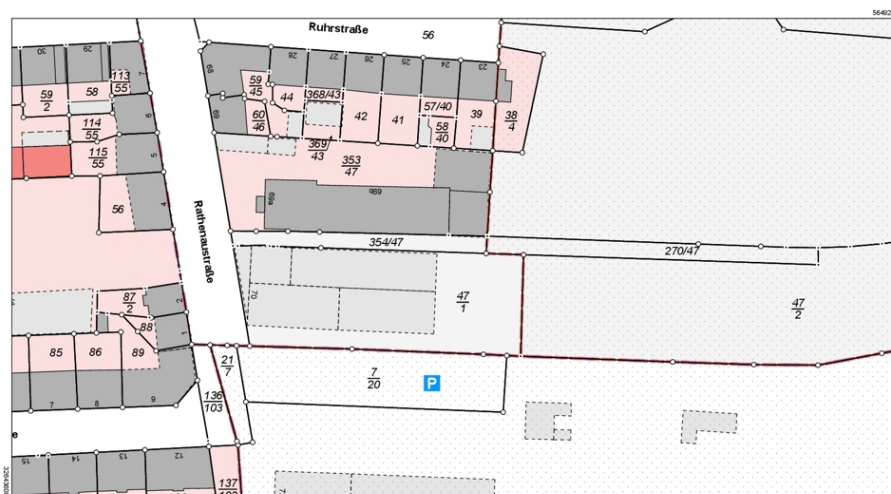
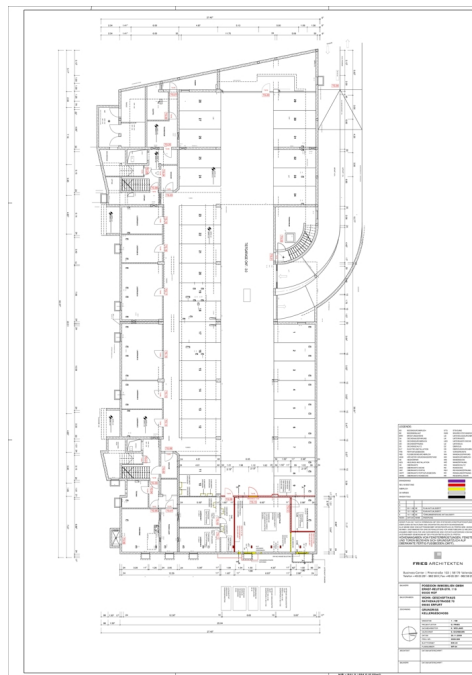
Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

# La propiedad



5648141  
0 10 20 30  
Metre  
Veröffentlichung ist nur erlaubt, soweit die Veröffentlichungsgestaltung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoformalgesetz vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 374) 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 entzogen.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt  
Flurstück: 47/1  
Flur: 44  
Gemarkung: Erfurt-Mitte  
Gemeinde: Erfurt  
Kreis: Erfurt

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000  
Rathenaustraße 70\*

Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

# La propiedad

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. Energieeffizienzverordnung (EnEV)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

---

**Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz"**

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

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

0 ← 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>**

Primärenergiebedarf	214,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Energieeffizienzwert des Gebäudes	55,7 kg/(m <sup>2</sup> a)
Gebäude im Altbau	238,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude im Altbau	58,5 kg/(m <sup>2</sup> a)
EnEV-Anforderungswert	238,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV-Anforderungswert	58,5 kg/(m <sup>2</sup> a)

---

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a)		Gebäude insgesamt
			Eingebaute Beheizung	Lüftung	
Strom/Ste	5,1	-	292,0	-	297,1
Heizöl, Gas	50,8	-	-	-	50,8

---

**Aufteilung Energiebedarf**

Nutzungsart	Heizung		Warmwasser		Eingebaute Beheizung		Lüftung		Kühlung/andere Beheizung		Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Heizung	Warmwasser	Heizung	Warmwasser	Heizung	Warmwasser	Heizung	Warmwasser	
Wohnfläche	76,8	-	222,0	-	298,8	-	-	-	-	-	298,8
Andersnutzg.	23,8	-	23,0	-	46,8	-	-	-	-	-	46,8
Andersnutzg.	12,6	-	7,1	-	19,7	-	-	-	-	-	19,7

---

**Sonstige Angaben**

**Einwirkbereich erneuerbarer Energiesorgungssysteme**  
 § 5 EnEV für Solaranlagen  
 § 5 EnEV für Solaranlagen  
 § 5 EnEV für Solaranlagen

**Alternative Energiesorgungssysteme werden genutzt für:**  
 Heizung     Warmwasser     Erdgas/Beheizung  
 Lüftung     Kühlung

**Lüftungsbauart:**  
 K: Einzelströmung     L: Lüftungsbauart ohne Wärmerückgewinnung  
 S: Einzelströmung     L: Lüftungsbauart mit Wärmerückgewinnung

Die Lüftung erfolgt durch:  
 K: Einzelströmung     L: Lüftungsbauart ohne Wärmerückgewinnung  
 S: Einzelströmung     L: Lüftungsbauart mit Wärmerückgewinnung

---

**Gebäudezonen**

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stk.]
1	Bürofläche	5274,0	100,0
2			
3			
4			
5			
6			

E: weitere Zonen in der Anlage

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeffizienzverordnung (EnEV) vorgegeben. Insbesondere wegen standortbezogener Unterschiede erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Zahlenwerte sind spezifische Werte nach der EnEV für Gebäude der Nutzungsart. Die oben als EnEV-Anforderungswert bezeichneten Anforderungen der EnEV sind nur ein Maßstab und kein Messwert nach § 9 Abs. 1 EnEV (EnEV).

1) Inklusiv Angabe    2) nur in dem Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen



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!

Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt

## La propiedad



**Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Una primera impresión

Se vende un edificio comercial de cinco plantas con aproximadamente 5.147 m<sup>2</sup> de superficie alquilable, ubicado en una parcela de más de 10.459 m<sup>2</sup>, incluyendo una parcela adyacente de aproximadamente 5.800 m<sup>2</sup>. La propiedad también cuenta con un aparcamiento subterráneo y un total de aproximadamente 198 plazas de aparcamiento en superficie. Actualmente desocupado, el edificio está pendiente de remodelación.

**Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Detalles de los servicios

- + 5 Geschosse
- + Tiefgarage und Außenstellplätze mit 198 SP
- + inkl. Leergrundstück

**Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2019.

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

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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