

Erfurt

Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial

Número de propiedad: 26478807



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 819.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 923 m²

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

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

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

De un vistazo

Número de propiedad	26478807
Superficie habitable	ca. 250 m ²
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	819.500 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 824 m ²
Estado de la propiedad	cuidado
Superficie comercial	ca. 374 m ²

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

La propiedad



Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

La propiedad



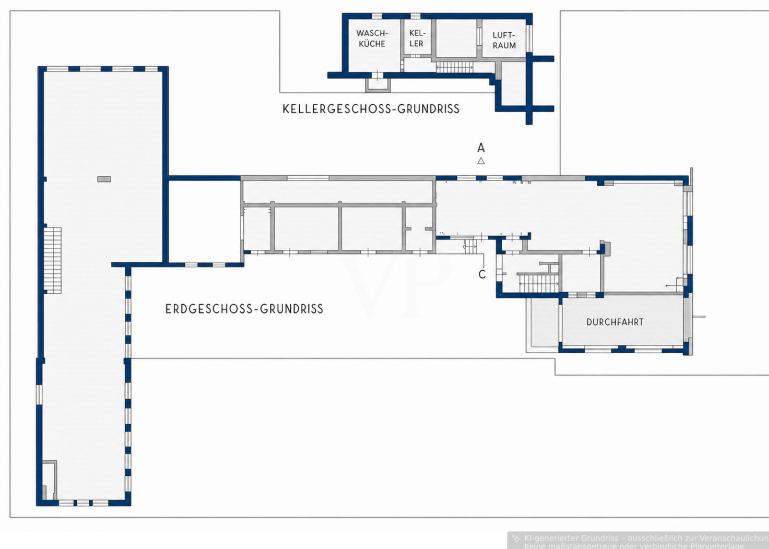
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

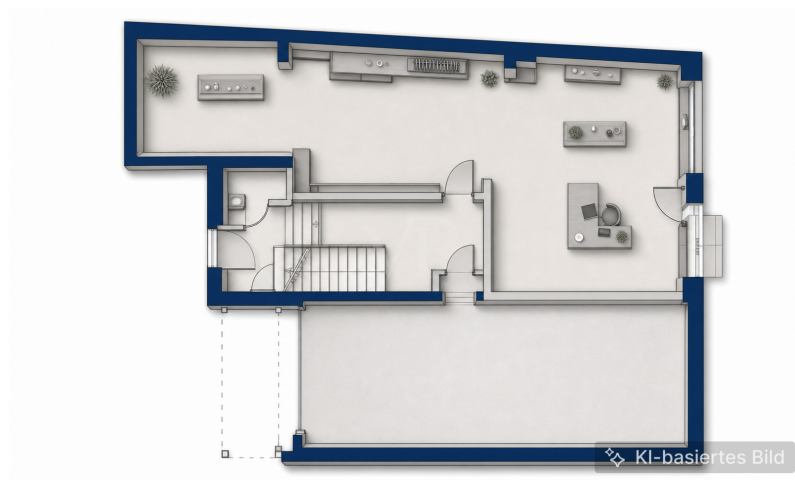
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

Planos de planta

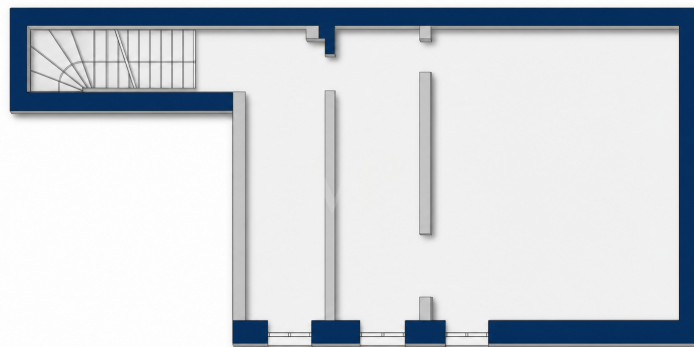


KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlage

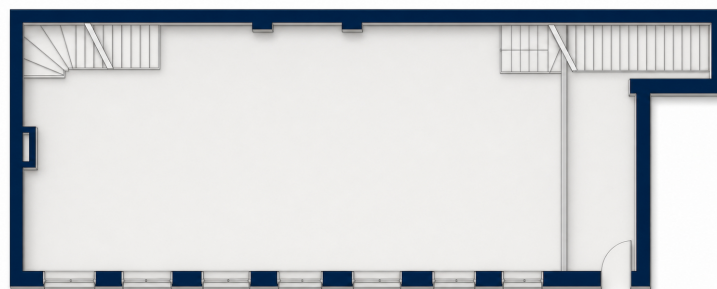




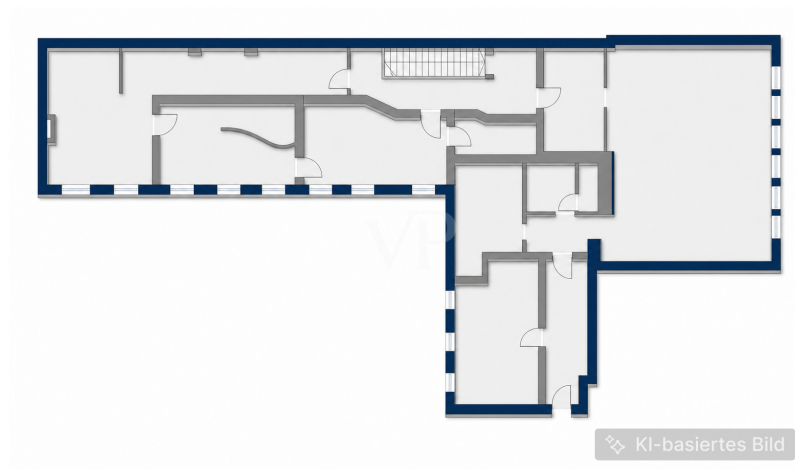
KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

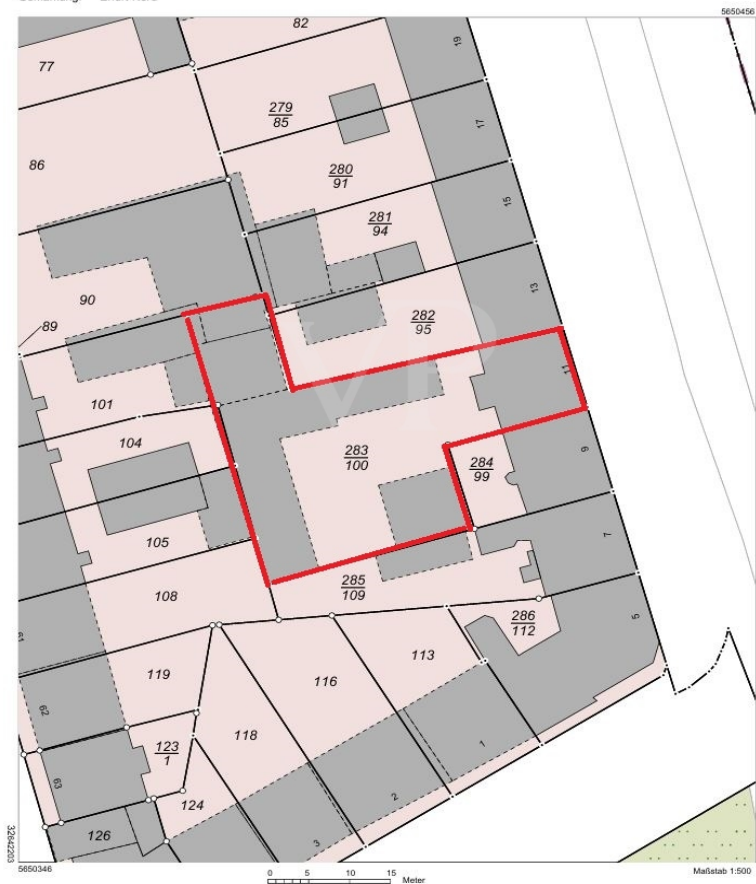
Flurstück: 283/100
Flur: 68
Gemarkung: Erfurt-Nord

Gemeinde: Erfurt
Kreis: Erfurt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 13.03.2023



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage der Magdeburger Allee in Erfurt. Das Ensemble besteht aus einem straßenseitigen Vorderhaus, einem angebundenen Hinterhaus sowie einem weiteren Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Immobilie bietet sowohl eine solide Basis aus bestehenden Mieteinnahmen als auch erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die sich bis in das Hinterhaus erstreckt und dadurch eine flexible Nutzung ermöglicht. Über den rückwärtigen Gebäudeteil ist zusätzlich eine zweite Ebene erschlossen, wodurch sich weitere Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Büro-, Praxis-, Atelier- oder Lagerflächen ergeben.

In den Obergeschossen des Vorderhauses befinden sich insgesamt drei Wohneinheiten und eine teilweise ausgebaute DG-Wohnung, die derzeit vermietet sind und kontinuierliche Mieteinnahmen generieren. Gleichzeitig bieten die bestehenden Mietverhältnisse Potenzial für marktgerechte Mietanpassungen und damit zusätzliche Ertragssteigerungen.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet das separate Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich. Die ehemalige Werkstatt wird derzeit zu Wohnzwecken umgebaut. Mit dem Ausbau wurde bereits begonnen, die Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Nach Fertigstellung eröffnet sich hier die Möglichkeit, zusätzlichen hochwertigen Wohnraum zu schaffen und die Gesamterträge der Immobilie nachhaltig zu erhöhen.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben den laufenden Mieteinnahmen aus den Wohnungen bieten die leerstehenden Gewerbeflächen sowie die ehemalige Werkstatt erhebliche Wertschöpfungspotenziale. Die bereits begonnenen Ausbaumaßnahmen schaffen eine gute Grundlage für die Fertigstellung zusätzlicher Wohnflächen.

Durch die Kombination aus Bestandsvermietung, Leerstandsreserven und Erweiterungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt sowohl als langfristige Kapitalanlage als auch für Investoren mit Fokus auf Bestandsentwicklung.

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

Detalles de los servicios

- + **Wohn- und Geschäftshaus mit Vorder- und Hinterhaus**
- + **Gewerbereinheit im Erdgeschoss mit Anbindung an das Hinterhaus**
- + **Vier vermietete Wohnungen in den Obergeschossen**
- + **Ehemalige Werkstatt mit begonnenem Wohnungsumbau**
- + **Gaszentralheizung für das Bestandsgebäude**
- + **Neue Gasheizung im begonnenen Ausbaubereich des Hinterhauses**
- + **Befestigter Innenhof**
- + **Zwei Garagen**
- + **Begrünte Sitzecke im Hofbereich**
- + **Zufahrt über eine Tordurchfahrt von der Magdeburger Allee**
- + **Gewerbeflächen und Hinterhofgebäude derzeit leerstehend**

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in der Magdeburger Allee, einer gefragten Wohn- und Geschäftsstraße von Erfurt. Die Magdeburger Allee verbindet den Charme eines gewachsenen Stadtviertels mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Die Erfurter Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, der Straßenbahn oder dem Pkw erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Stadtbereiche. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Verbindung aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen. Ein Standort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial und hoher Wohn- bzw. Nutzungsqualität.

Número de propiedad: 26478807 - 99086 Erfurt

Otros datos

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 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: 26478807 - 99086 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com