Wutha-Farnroda

# Les propriétés commerciales avec 25 places de stationnement – facteur de prix d'achat maximal !

***CODE DU BIEN: 25478803***

**PRIX D'ACHAT: 228.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.000 m²**

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25478803 |
| Année de construction | 1996 |
| Place de stationnement | 25 x surface libre, 17.5 EUR (Location) |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 228.000 EUR |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total | ca. 654 m² |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 654 m² |
| Espace commercial | ca. 654 m² |
| Espace locatif | ca. 654 m² |

CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 27.08.2035 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1996 |

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# La propriété


FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL FINANCE®

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

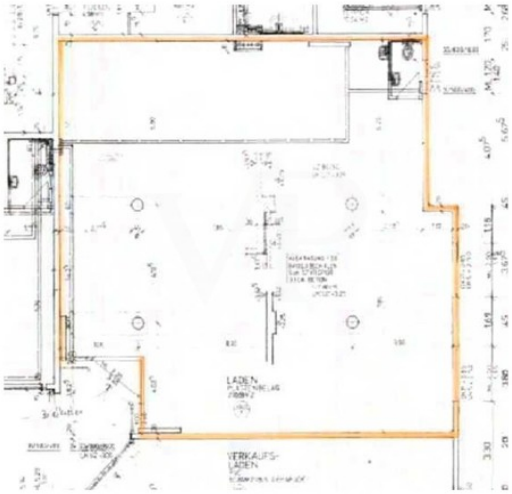
0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

www.vp-finance.de

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# Une première impression

**Vous recherchez un bien immobilier commercial attractif et rentable, idéalement situé et bien desservi, pour concrétiser vos projets ? Ces deux locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble moderne à usage mixte, dans la commune de Wutha-Farnroda, constituent une opportunité idéale. Ce bien, un appartement en copropriété au rez-de-chaussée, a été construit en 1996 et est en excellent état. Le local commercial n° 1 est loué depuis février 2019 et offre une surface de vente spacieuse de 448,23 m² avec des pièces annexes. Grâce à sa grande vitrine et à son rideau d'air à l'entrée, il bénéficie d'une excellente visibilité et d'une atmosphère lumineuse et accueillante. Le loyer annuel s'élève à 18 904,32 €. Le local commercial n° 2 est loué depuis juillet 2008 et se compose d'une généreuse surface non divisée de 206,29 m², partiellement cloisonnée. Le loyer annuel est de 10 800,00 €. Les deux unités sont accessibles de plain-pied et conviennent à une grande variété d'activités et d'usages. Le vaste parking situé juste devant le bâtiment facilite le déchargement et offre un stationnement généreux pour les clients et les employés. Ce parking comprend 25 places attenantes, dont les deux tiers sont déjà louées. Le coefficient d'acquisition est de 8,4 et la consommation énergétique est de 164,5 kWh/(m²/an). Les charges mensuelles de l'unité 1 s'élèvent à 1 486,50 €, avec une contribution minimale du propriétaire de 358,58 €, incluant une réserve pour l'entretien. Pour l'unité 2, les charges mensuelles sont de 700,52 €, avec une contribution minimale du propriétaire de 165,03 €, incluant également une réserve pour l'entretien. La quote-part totale en copropriété est de 134,8498/1000. Saisissez cette opportunité et réalisez un investissement solide et pérenne avec un potentiel de rendement attractif. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite. Nous serons ravis de répondre à votre demande !**

CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

# Détails des commodités

+ großzügige Schaufensterfront für Werbezwecke
+ Einbruchmeldeanlage
+ Klimaanlage
+ 25 PKW-Stellplätze (2/3 fest vermietet)
+ Kühlzelle für Fleischverarbeitung
+ gute Verkehrsanbindung
+ langjährige Mieter
+ Kaufpreisfaktor von ca. 8 (inkl. vermietete Parkflächen)

CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda

# Tout sur l'emplacement

**Die zentralgelegenen Gewerbeflächen befinden sich in der Gemeinde Wutha-Farnroda, im Wartburgkreis in Thüringen. Diese entstand durch den Zusammenschluss der selbständigen Gemeinden Wutha und Farnroda und zählt etwa 6300 Einwohner. Am Fuße der Hörselberge gelegen, grenzt sie im Südwesten an den Rennsteig und liegt rund fünf Kilometer östlich der Wartburg am Thüringer Wald bzw. dessen Vorland an der Via Regia.**

**Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Großen Kreisstadt Eisenach im Nordwesten aus, die mit dem Auto in nur 10 Minuten erreichbar ist. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (BAB 4, Sättelstädt) liegt etwa acht Kilometer entfernt. Direkt an der Bundesstraße B88 gelegen, bietet die Gewerbefläche eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Die umliegende Infrastruktur gewährleistet Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und ärztliche Versorgung in der Nähe, was die Attraktivität der Lage unterstreicht.**

**Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle sowie die Bahnstation an der Strecke Erfurt - Eisenach gegeben. Von dort aus sind Züge nach Erfurt, Eisenach und anderen Orten in der Region verfügbar. Für Reisende stehen die Flughäfen Erfurt-Weimar (ca. 60 km entfernt) und Kassel-Calden (ca. 120 km entfernt) zur Verfügung, die regionale und einige internationale Verbindungen anbieten. Die Autobahn A4 ist zudem in etwa 15 Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.**

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# Plus d'informations

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 31.1.2034.**
**Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt kwh/(m²*a).**
**Endenergieverbrauch für den Strom beträgt kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25478803 - 99848 Wutha-Farnroda**

# Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Daniel Hellmuth**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**