

Rudolstadt

# Revitalisierungschance in Bestlage zwischen Wohnen, Gewerbe und Zukunftsnutzungen.

**CODE DU BIEN: 26478805**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 16.600 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

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

**CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26478805</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1938</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 16.600 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 9000 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 7442 m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 370 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt

## La propriété



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPAWEIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt

## La propriété



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!

**CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

## Une première impression

Das Areal der ehemaligen Herzgut?Molkerei in Rudolstadt stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein großflächiges innerstädtisches Grundstück mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Insgesamt umfasst das Verkaufsgrundstück rund 16.600 m<sup>2</sup> und vereint zwei klar voneinander abgegrenzte Teilflächen, die sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich unterschiedliche, aber komplementäre Perspektiven eröffnen.

Der erste Teilbereich umfasst etwa 1.710 m<sup>2</sup> und liegt eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet. Es handelt sich um den früheren Kunden? und Mitarbeiterparkplatz, der aufgrund seiner Lage und eines Bodenrichtwertes von ca. 60 €/m<sup>2</sup> hervorragend für eine Wohnbebauung geeignet ist. Die vorhandene Erschließung, die ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zu Nahversorgung, Schulen und ÖPNV schaffen ideale Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhausstrukturen oder modernen Wohnformen wie Mikro? oder Service?Wohnen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Rudolstadt ist stabil, sodass dieser Teilbereich eine wirtschaftlich attraktive, klar kalkulierbare Projektierung ermöglicht.

Das rund 15.000 m<sup>2</sup> große Hauptareal umfasst die ehemaligen Produktionsgebäude und die Kühlhalle der Molkerei. Es liegt in einem gemischt bebaubaren Gebiet mit einem Bodenrichtwert von ca. 45 €/m<sup>2</sup> und bietet damit eine hohe Flexibilität für zukünftige Nutzungen. Die Größe und Struktur des Grundstücks eröffnen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – von gewerblichen und handwerklichen Nutzungen über Büro? und Dienstleistungsflächen bis hin zu urbanen Mixed?Use?Konzepten, die Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Nahversorgung kombinieren. Auch gesundheitsorientierte Nutzungen, Sport? und Freizeitangebote oder kleinteilige Gewerbehöfe sind denkbar und passen gut in das bestehende Umfeld.

Die vorhandenen Bestandsgebäude sind aufgrund ihrer früheren industriellen Nutzung nur eingeschränkt weiterverwendbar. Ein Abriss ist realistisch einzuplanen und kann in der Angebotskalkulation mit dem Bodenwert verrechnet werden. Gerade diese Ausgangssituation eröffnet Projektentwicklern jedoch die Chance, das Areal vollständig neu zu denken und ein wirtschaftlich tragfähiges, zukunftsorientiertes Konzept zu realisieren. Die Kombination aus großflächiger innerstädtischer Lage, klarer Nutzungsflexibilität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial macht das Grundstück zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Rudolstadt selbst überzeugt als wirtschaftlich stabile Kreisstadt mit hoher Lebensqualität,

**guter Erreichbarkeit und einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbestrukturen. Innerstädtische Entwicklungsflächen dieser Größenordnung sind selten und bieten die Möglichkeit, städtebaulich prägende Projekte umzusetzen, die sowohl wirtschaftlich attraktiv als auch nachhaltig wirksam sind.**

**Dieses Areal richtet sich an Investoren und Projektentwickler, die die Chance erkennen, aus einer ehemaligen Industriefläche ein modernes, vielseitiges und wertschöpfendes Quartier zu entwickeln. Eine Angebotsabgabe bietet die Möglichkeit, sich frühzeitig ein Grundstück mit außergewöhnlichem Potenzial in einer gefragten Lage zu sichern.**

**CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

## **Détails des commodités**

- + Gesamtgrundstücksfläche 16.600 m<sup>2</sup>
- + Parkplatz ca. 1.710 m<sup>2</sup>
- + Grundstück mit Produktionshallen ca. 14.880 m<sup>2</sup>
- + Brunnen

**CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Grundstück befindet sich in Rudolstadt, einer Stadt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt im Freistaat Thüringen, Deutschland. Die ehemalige fürstliche Residenzstadt Rudolstadt liegt eingebettet in einem bewaldeten Tal und zieht sich wie ein Band entlang des weiten Saalebogens. Die Umgebung von Rudolstadt ist überwiegend bewaldet. Das Saaletal mit seinen Auen ermöglicht eine ertragreiche Landwirtschaft. Das Klima in Rudolstadt ist aufgrund der geringen Höhenlage im Saaletal milder als in den umliegenden Gebieten. Rudolstadt liegt an den Bundesstraßen 85 (Weimar-Saalfeld) und 88 (Ilmenau-Jena). Im Bereich zwischen Rudolstadt und Schwarza verlaufen die Bundesstraßen auf einer autobahnähnlichen Trasse. Eine weitere wichtige Verbindungsstraße führt über Stadtilm nach Arnstadt, Erfurt und die Bundesautobahn 71. Deren Ausbau zur B 90 ist bereits im Bundesverkehrswegeplan enthalten.**

**CODE DU BIEN: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

## Plus d'informations

**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: 26478805 - 07407 Rudolstadt**

## 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](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)**

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

---

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