

Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

# Gewerbeimmobilien mit 25 PKW-Stellplätzen – Top-Kaufpreisfaktor!

CODE DU BIEN: 25478803c



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

**PRIX D'ACHAT: 245.900 EUR**

**CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

- **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: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25478803c</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>245.900 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1996</b>	<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Immeuble à usage d'habitation et professionnel</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>25 x surface libre, 17.5 EUR (Location), 5 x Parking souterrain</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 654 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 654 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 654 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 654 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.01.2034	Consommation finale d'énergie	164.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

## 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

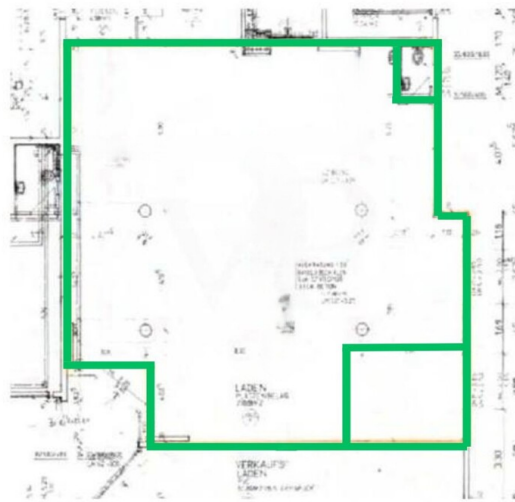


Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!





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: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

## Une première impression

Suchen Sie eine gepflegte und renditestarke Kapitalanlage oder eine Gewerbefläche an einem wirtschaftlichen wachsenden Standort, um Ihre geschäftlichen Ideen zu realisieren? Dann bieten diese beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses in der Gemeinde Wutha-Farnroda die ideale Gelegenheit für Sie. Die Immobilie, als Teileigentum im Erdgeschoss, wurde 1996 erbaut und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Die Gewerbeeinheit 1 ist seit Februar 2019 vermietet und bietet auf 448,23 m<sup>2</sup> eine großzügige Fläche mit Nebenräumen. Mit einer großen Schaufensterfront und einem Luftschleier im Eingangsbereich sorgt die Einheit für hohe Sichtbarkeit und eine helle, einladende Atmosphäre. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 18.904,32 €. Ursprünglich wurde die Einheit für den Einzelhandel genutzt und wird heute von der WWZ-Vertrieb GmbH betrieben, die Mess- und Steuertechnik sowie Maschinenservice anbietet.

Die Gewerbeeinheit 2 ist seit Juli 2008 vermietet und umfasst eine großzügige Fläche von 206,29 m<sup>2</sup>, die lediglich mit einer Bürofläche und einem WC abgeteilt ist. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 10.800,00 €.

Beide Einheiten sind stufenfrei und eignen sich für eine Vielzahl von Branchen und Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Parkplatz direkt vor dem Gebäude ermöglicht ein komfortables Be- und Entladen sowie ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter. Insgesamt stehen 25 Parkplätze zur Verfügung, die dieser Fläche direkt zugeordnet sind, von denen 2/3 bereits vermietet sind.

Der Kaufpreisfaktor liegt bei 8,4, während der Energieverbrauchskennwert 164,5 kWh (m<sup>2</sup>a) beträgt. Für Einheit 1 fallen monatliche Hausgeldkosten von 1.486,50 € an, mit 358,58 € als Eigenanteil inklusive Erhaltungsrücklage.

Für Einheit 2 beträgt das monatliche Hausgeld 700,52 €, mit einem Eigenanteil von 165,03 €, ebenfalls inklusive Erhaltungsrücklage. Der gesamte Miteigentumsanteil beläuft sich auf 134,8498/1000.

Die Immobilie befindet sich im Eigentum einer GmbH und kann auch im Rahmen eines Share Deals übernommen werden. Weitere Details erhalten Sie auf Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

## 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.

Viele nahegelegene, namhafte Unternehmen wie Weidmüller, Bosch, Opel sowie zahlreiche weitere mittelständische Betriebe sind in der Region ansässig und profitieren von der starken wirtschaftlichen Infrastruktur. Die positive und wachsende Wirtschaftssituation in der Umgebung spricht für den Standort und bietet nachhaltige Perspektiven für Investoren und Gewerbetreibende.

**CODE DU BIEN: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

## 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: 25478803c - 99848 Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)**

## Contact

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

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

**E-Mail: [eisenach@von-poll.com](mailto:eisenach@von-poll.com)**

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

---

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