

Erfurt

# Központi fekvésű kereskedelmi ingatlan építési telekkel együtt

VP azonosító: 25478944



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

**VÉTELÁR: 9.500.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 10.459 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25478944	Vételár	9.500.000 EUR
Építés éve	1995	Jutalék	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 5147 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.06.2019	Teljes energiaigény	214.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz		

**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Az ingatlan



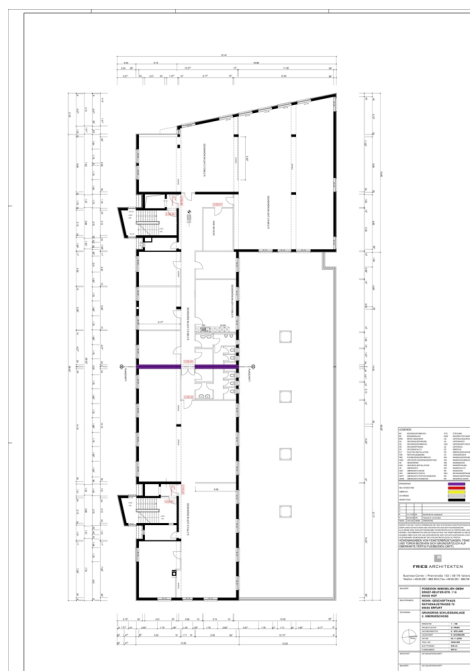
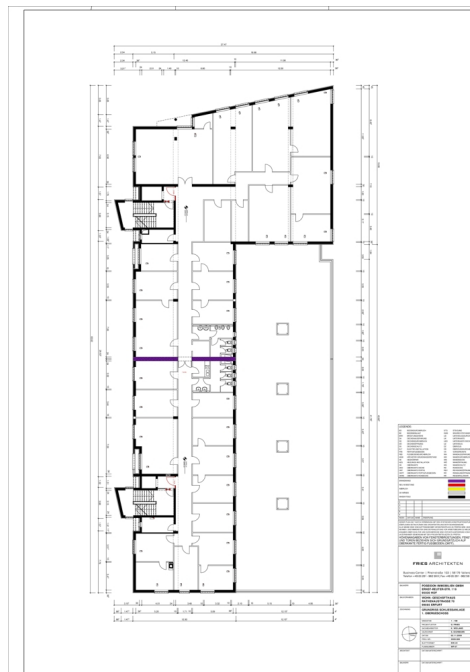
VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

## Az ingatlan



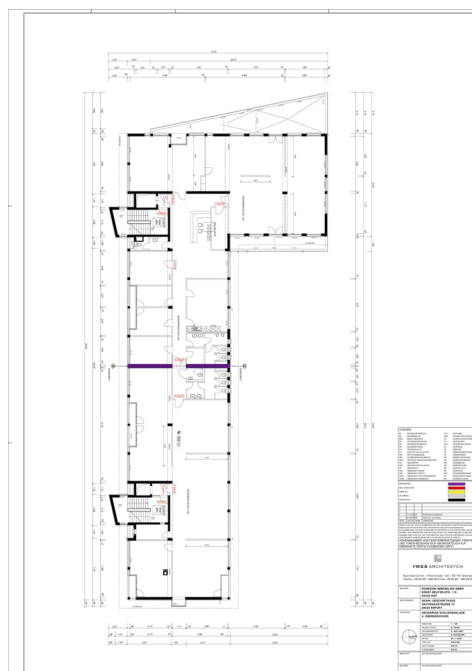
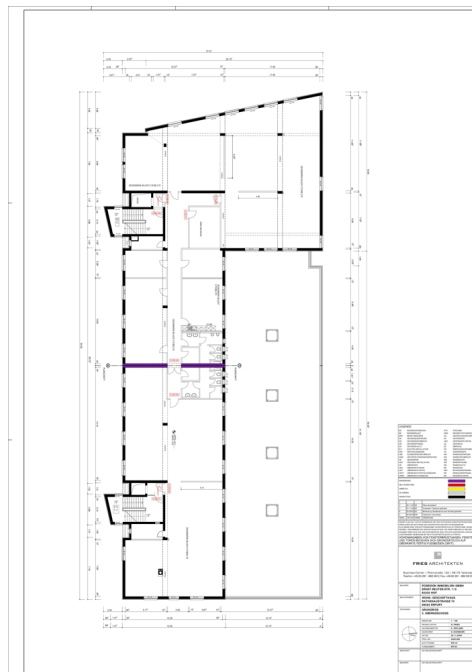
VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

## Az ingatlan



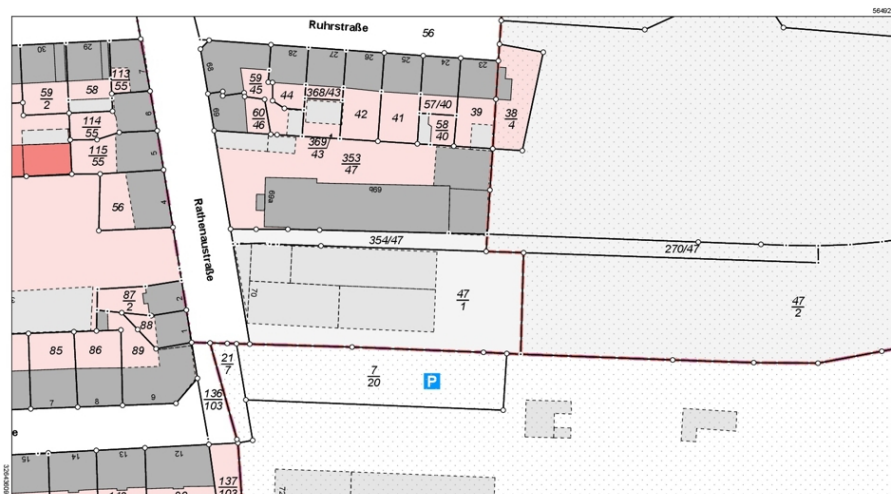
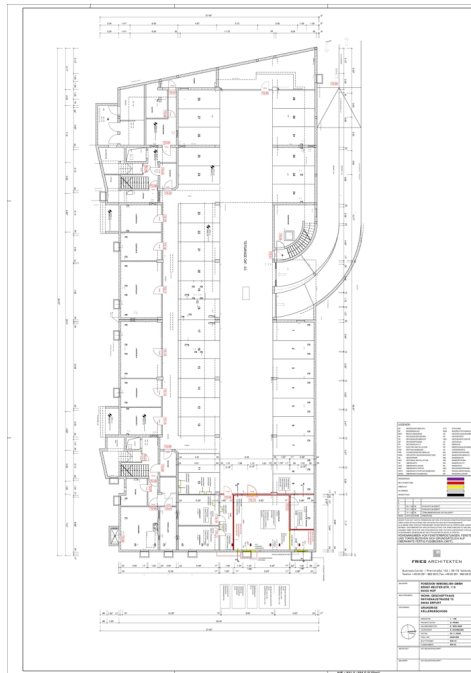
VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

# Az ingatlan



Veröffentlichung ist nur erlaubt, soweit die Veröffentlichungsgestaltung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoformalgesetz vom 19. Dezember 2009 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern entnommen.



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"

VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

# Az ingatlan

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 18 ff. Energieeffizienzverordnung (EeEV)

---

**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 ← EeEV-Anforderungswert Neubau (Vergleichswert)      EeEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert) → 700

---

**Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 der EeEV <sup>2)</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>	214,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	<b>Energetische Qualität des Gebäudes</b>	0,85 W/(m <sup>2</sup> a)
Gebäude im Mittel	214,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude im Mittel <sup>3)</sup>	0,85 W/(m <sup>2</sup> a)
EeEV-Anforderungswert	238,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EeEV-Anforderungswert <sup>4)</sup>	1,22 W/(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	0,1	-	29,0	-	29,0
Heizöl, Gas	0,0	-	-	-	0,0

---

**Aufteilung Energiebedarf**

jährl[ich]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beheizung		Lüftung	Kühlung/andere Beheizung	Gebäude insgesamt
			Heizung	Warmwasser			
Nennmenge	76,8	-	29,0	-	-	-	105,8
Erlaubte Menge	83,0	-	29,0	-	-	-	112,0
Planleistung	124,0	-	73,1	-	-	-	197,1

---

**Sonstige Angaben**

**Einseitigkeit einzelner Energieerzeugungssysteme**  
 § 5 EeEV vor Baubeginn berücksichtigt  
 Alternative Energieerzeugungssysteme werden genutzt für:  
 Heizung     Warmwasser     Erzeugte Beheizung  
 Lüftung  
 Lüftungsbetrieb:  
 Erzeugte Lüftung     Lüftung ohne Wärmerückgewinnung  
 Beschäftigung     Lüftungsbetrieb 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 (EeEV) vorgegeben. Insbesondere wegen standortbezogener Unterschiede erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Beheizwerte sind spezifische Werte nach der EeEV pro Quadratmeter Nutzfläche. Die oben als EeEV-Anforderungswert bezeichneten Anforderungen der EeEV sind nur ein Maß für die Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EeEV (EeEV).

1) Netto/Brutto-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!

VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Az első benyomás

Eladó egy ötszintes, körülbelül 5147 m<sup>2</sup> bérbeadható alapterületű kereskedelmi épület, amely egy több mint 10 459 m<sup>2</sup>-es telken található, beleértve egy körülbelül 5800 m<sup>2</sup>-es szomszédos telket. Az ingatlanhoz tartozik egy mélygarázs és felszíni parkolóhelyek, összesen körülbelül 198 férőhellyel. Az épület jelenleg üresen áll, felújításra vár.

**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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