

#### **Erfurt**

## Moderne Büroflächen in zentraler Lage!

Codice oggetto: 25478907



PREZZO D'AFFITTO: 0 EUR



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25478907
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'affitto	Su richiesta	
Ufficio/studio	Casa adibita a uffici	
Compenso di mediazione	Aussen-Courtage (Miete)	
Superficie commerciale	ca. 23.600 m <sup>2</sup>	
Stato dell'immobile	Come nuovo	
Tipologia costruttiva	massiccio	
Superficie affittabile	ca. 2745 m²	



## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione 12.08.2029 energetica valido fino a	12.08.2029		
		Consumo finale di energia	128.00 kWh/m²a



## La proprietà







# La proprietà







# La proprietà







### La proprietà





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

0361 - 66 38 20 88

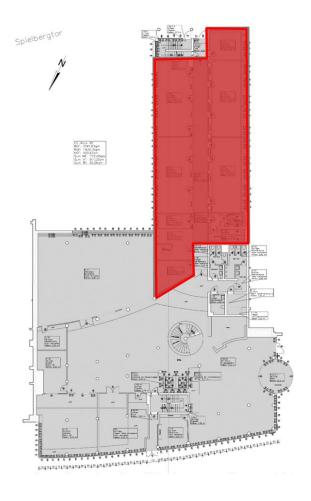
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!





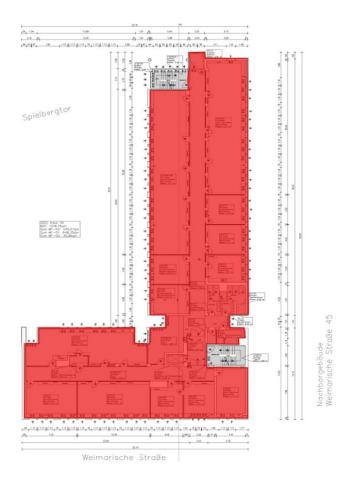
### **Planimetrie**

Lageplan – Weimarische Str. 45 - EG





#### Lageplan – Weimarische Str. 44 – 3. OG



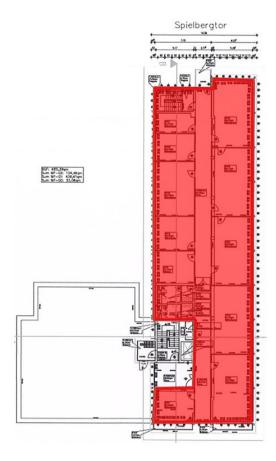


#### Lageplan – Weimarische Str. 46 – 3. OG





### Lageplan – Weimarische Str. 46 – 4. OG



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



### Una prima impressione

Die im Jahr 1994 errichtete Büroimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 23.671 m² und erfüllt alle Anforderungen an moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Liegenschaft besticht durch ihre funktionale Architektur, flexible Grundrissgestaltung und eine ansprechende äußere Erscheinung. Insgesamt stehen etwa 2.700 m² Büroflächen zur Vermietung, die sich sich auf mehrere Gebäudeteile im Haus - angefangen im EG bis zum 4. Obergeschoss verteilen.

Die Arbeitswelten innerhalb des Gebäudes sind sowohl für klassische Bürostrukturen als auch für moderne, offene Nutzungskonzepte geeignet. Die gepflegten Außenanlagen unterstreichen den repräsentativen Charakter des Ensembles und bieten eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Ein Bezug ist ab 3. Quartal 2025 möglich.



## Dettagli dei servizi

- + Personenaufzug
- + Tiefgaragenstellplätze
- + Fahrradgaragen
- + moderne Bürostruktur
- + Teppichboden oder Fliesen
- + Datenverkabelung



### Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich im Südosten von Erfurt in der äußeren Stadt und profitiert von einer optimalen Infrastruktur. Der Erfurter Hauptbahnhof ist in nur 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Innenstadt lediglich 13 Gehminuten entfernt liegt.

Das direkte Umfeld der Immobilie ist teils durch Wohnbebauung geprägt, während der andere Teil den Eingang zu einem etablierten Gewerbegebiet mit namhaften Mietern wie Aldi, Fressnapf, Decathlon, Media Markt und Kaufland markiert. Die Weimarische Straße dient als Hauptverkehrsstraße für den östlichen Stadtrand Erfurts und bietet eine direkte Anbindung an die Autobahn A71, die in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Zudem verbindet sie das Objekt mit weiteren wichtigen Verkehrswegen rund um Erfurt.

Die ausgezeichnete Infrastruktur wird durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt. Verschiedene Restaurants und Supermärkte in fußläufiger Entfernung sorgen für eine optimale Versorgung der Mieter.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1994.

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.



### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

**Daniel Hellmuth** 

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com