

Erfurt

# Immobilie commerciale in posizione centrale, incluso terreno edificabile

Codice oggetto: 25478944



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 9.500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.459 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

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

**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25478944</b>	Prezzo d'acquisto	<b>9.500.000 EUR</b>
Anno di costruzione	<b>1995</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 5147 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Tele</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.06.2019</b>	Consumo energetico	<b>214.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>		

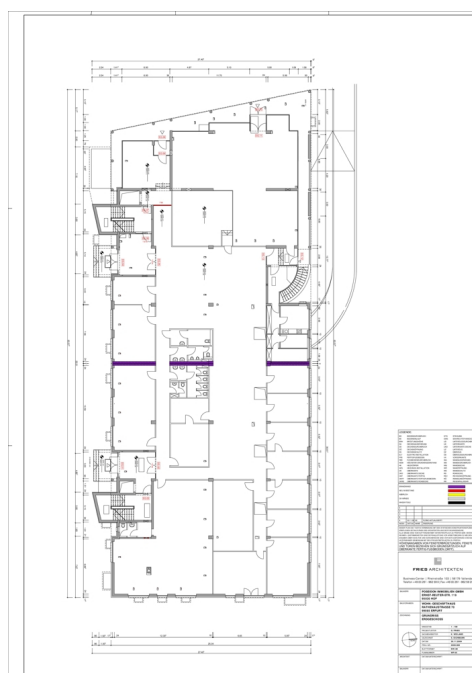
Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

## La proprietà



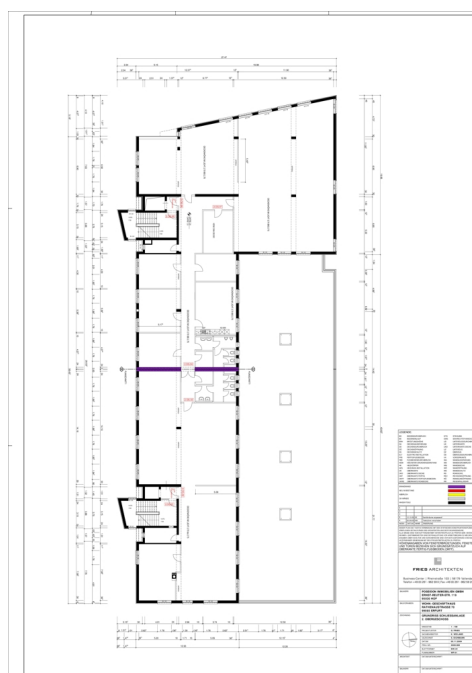
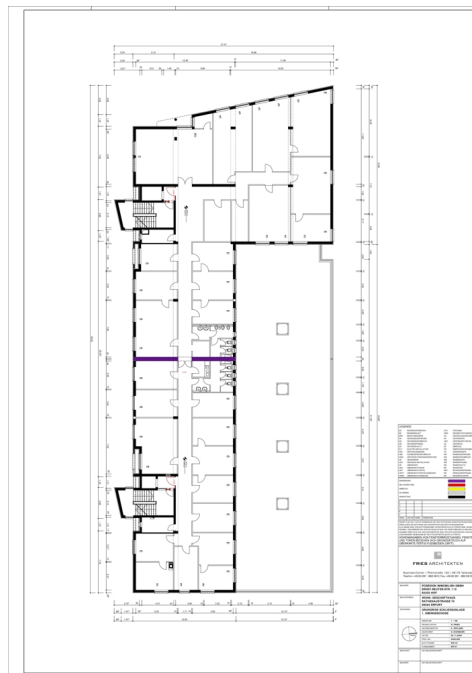
Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

## La proprietà



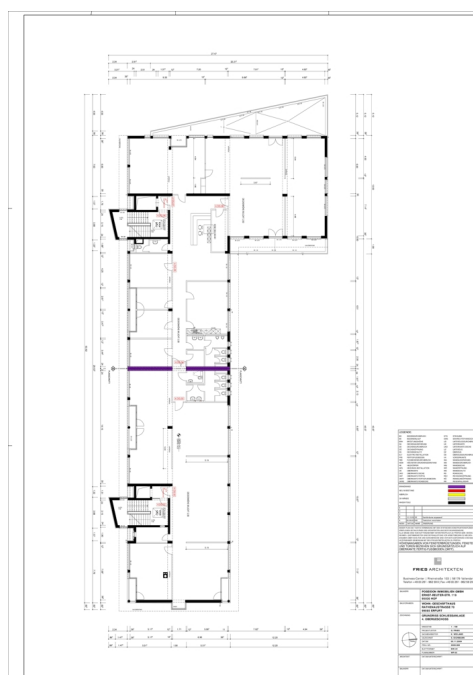
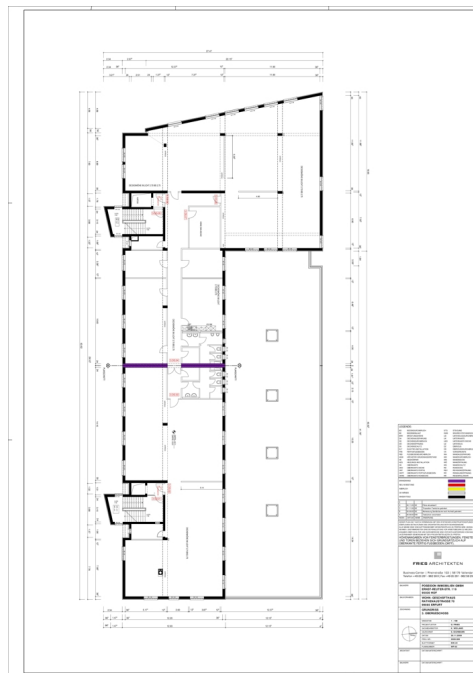
Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

## La proprietà



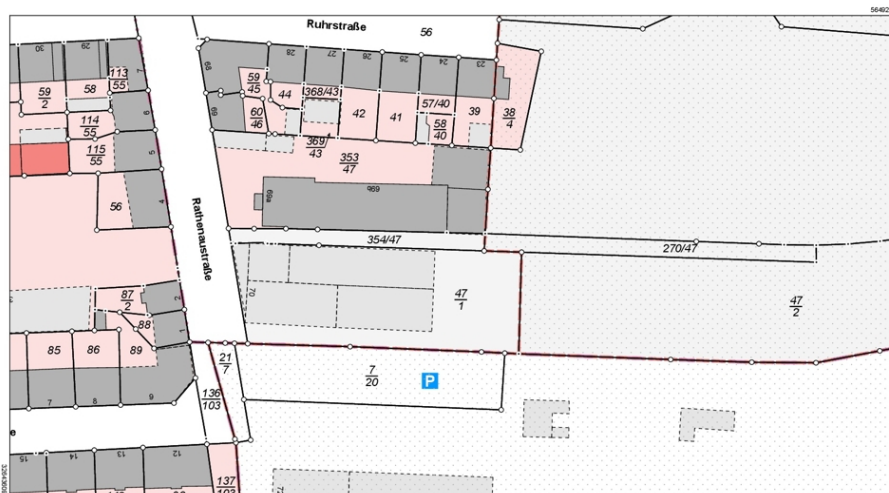
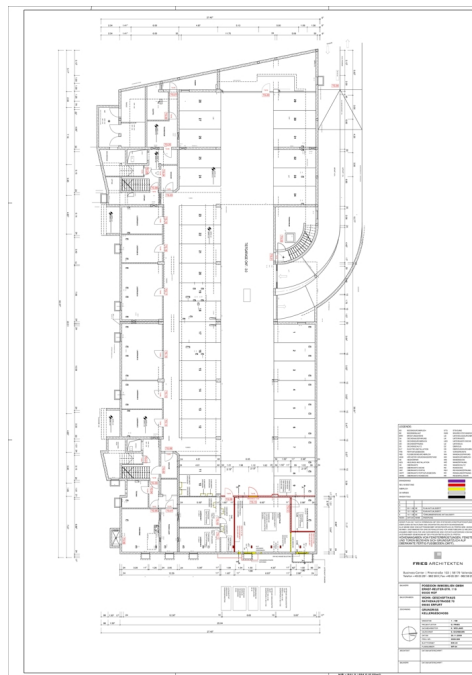
Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

# La proprietà



Veröffentlichung ist nur erlaubt, soweit die Veröffentlichung demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und GeoInformationsgesetz vom 18. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung. Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Katastralauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.



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\*

Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

# La proprietà

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EnEV)

**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: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

↓ EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)      ↑ EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

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

<b>Zwischenbedarf</b>	<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle</b>
Gebäude im Wert: 214,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude im Wert für: 205,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
EnEV-Anforderungswert: 205,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV-Anforderungswert für: 205,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a)			Gebäude insgesamt
			Eingebaute Beheizung	Lüftung	Kühlung erwerbs-Beheizung	
Strom Mix	51,1	-	29,0	-	-	80,1
Heizöl, fest	65,8	-	-	-	-	65,8
<b>Summe</b>						

**Aufteilung Endenergiebedarf**

[kWh/(m <sup>2</sup> a)]	Heizung	Warmwasser	Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a)			Gebäude insgesamt
			Eingebaute Beheizung	Lüftung	Kühlung erwerbs-Beheizung	
Maximale	76,9	-	29,0	-	-	105,9
Endenergie	65,8	-	29,0	-	-	94,8
Primärenergie	124,0	-	73,1	-	-	197,0

**Sonstige Angaben**

**Einbaufähigkeit alternativer Energiesorgungssysteme**  
 Solarthermie  
 Solar PV  
 Windkraft  
 Wasserkraft  
 Erdgas  
 Biomasse  
 Geothermie  
 KWK  
 Photovoltaik  
 Windkraft  
 Wasserkraft  
 Biomasse  
 Geothermie  
 KWK  
 Photovoltaik

**Lüftungssysteme**  
 Lüftung erwerbs-Beheizung  
 Lüftung ohne Wärmeabgabe  
 Lüftung ohne Wärmeabgabe  
 Lüftung ohne Wärmeabgabe

**Gebäudezonen**

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stk.]
1	Bürofläche	5274,0	1000
2			
3			
4			
5			
6			
<input type="checkbox"/> weitere Zonen in der Anlage			

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das vorliegende Berechnungsverfahren ist durch die Energieeffizienzverordnung (EnEV) vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Zahlenwerte sind geschätzte Werte nach der EnEV eines qualifizierten Messgerätes. Da aber die EnEV-Anforderungswert-Berechnungen Anforderungen der EnEV sind für im Falle des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV sind.

<sup>1)</sup> "Strom Mix" Angabe      <sup>2)</sup> nur in dem Falle 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!

Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Una prima impressione**

**In vendita un edificio commerciale di cinque piani con circa 5.147 m<sup>2</sup> di superficie locabile, situato su un lotto di terreno di oltre 10.459 m<sup>2</sup>, comprensivo di un terreno adiacente di circa 5.800 m<sup>2</sup>. L'immobile dispone inoltre di un parcheggio interrato e di posti auto in superficie per un totale di circa 198 posti. Attualmente vuoto, l'edificio è in attesa di riqualificazione.**

**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2019.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25478944 - 99085 Erfurt**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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