

Wutha-Farnroda - Eisenach, Thüringen (Stadt)

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

*Codice oggetto: 25478803c*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 245.900 EUR**

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

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

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25478803c	Prezzo d'acquisto	245.900 EUR
Anno di costruzione	1996	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Garage/Posto auto	25 x superficie libera, 17.5 EUR (Affitto), 5 x Parcheggio interrato	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 654 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 654 m <sup>2</sup>

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

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>31.01.2034</b>	Consumo finale di energia	<b>164.50 kWh/m²a</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1996</b>

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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### 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

**VON POLL**  
FINANCE

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

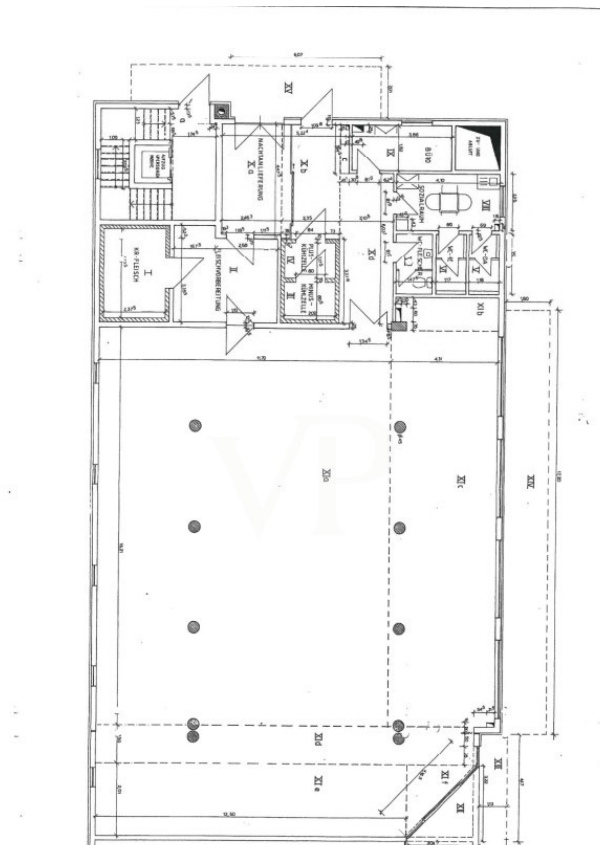
0361 - 66 38 20 88

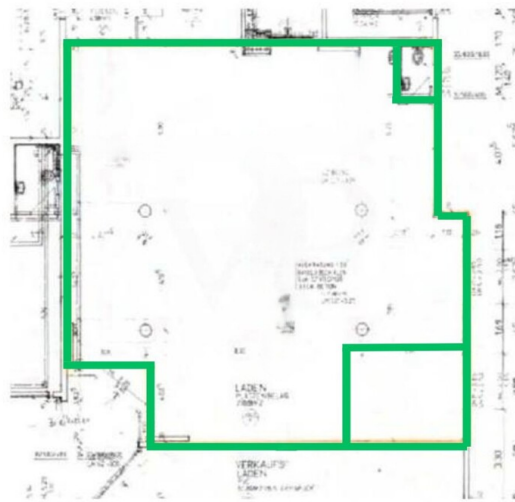
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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

## Planimetrie





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

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

## Una prima impressione

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.

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

## **Dettagli dei servizi**

- + 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)

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

## Tutto sulla posizione

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.

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

## **Ulteriori informazioni**

**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.

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

## **Partner di contatto**

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

**Robin Weiland**

---

**Marienstraße 6, 99817 Eisenach**

**Tel.: +49 3691 – 24 52 707**

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

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

---

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