

Erfurt

# Zentral gelegenes Gerwerbeobjekt inklusive Baugrundstück

*Número da propriedade: 25478944*



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

**PREÇO DE COMPRA: 9.500.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 10.459 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## Numa vista geral

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Número da propriedade | 25478944 |
|-----------------------|----------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Ano de construção | 1995 |
|-------------------|------|

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Preço de compra | 9.500.000 EUR |
|-----------------|---------------|

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 5,95 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Tipo de construção | Sólido |
|--------------------|--------|

|                |             |
|----------------|-------------|
| Área arrendáve | ca. 5147 m² |
|----------------|-------------|

Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## Dados energéticos

| Fonte de Energia                  | Remoto     | Certificado Energético   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético válido até | 24.06.2019 | Procura final de energia | 214.50 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Gás        |                          |                          |

Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

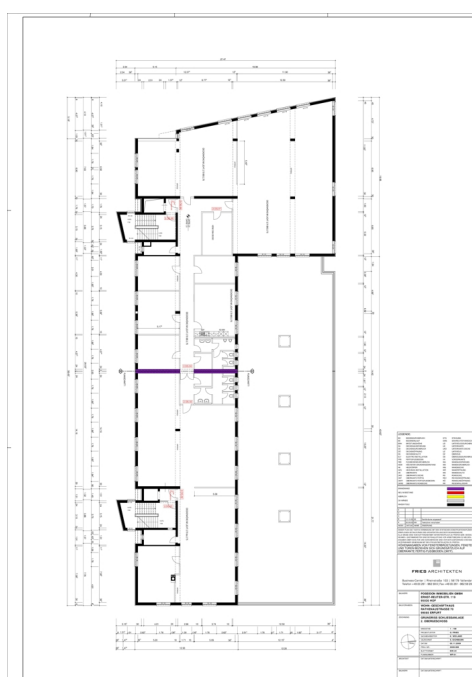
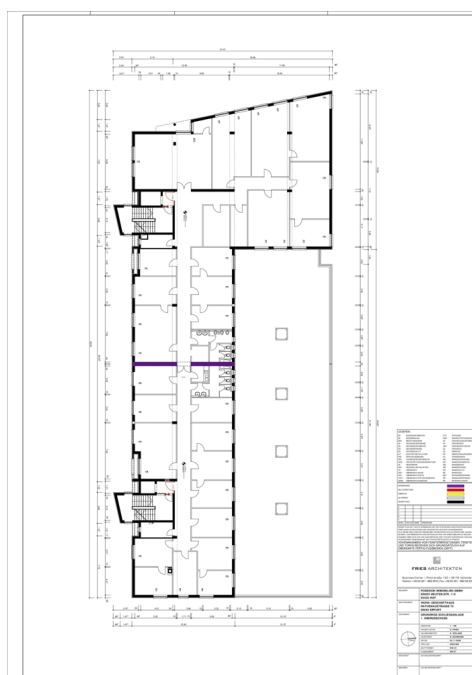
## O imóvel





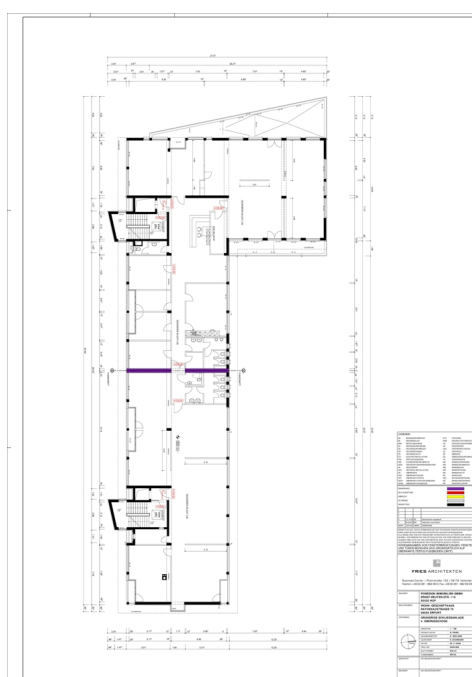
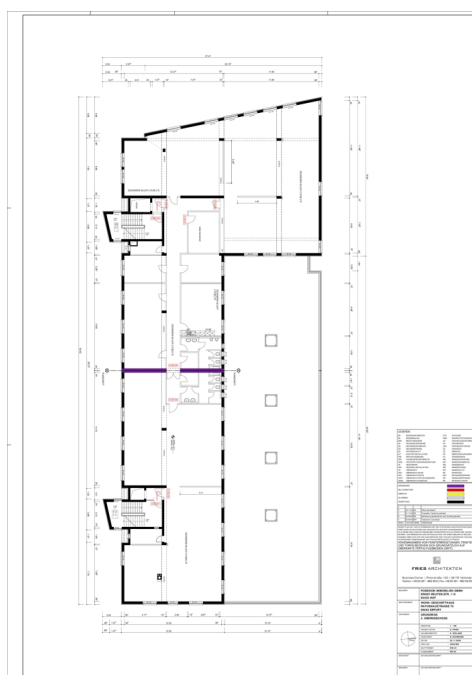
Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## O imóvel



Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

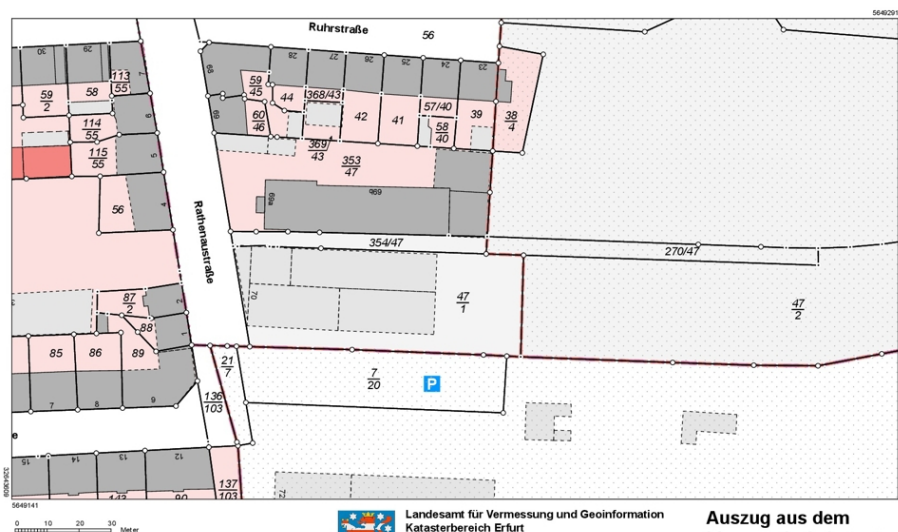
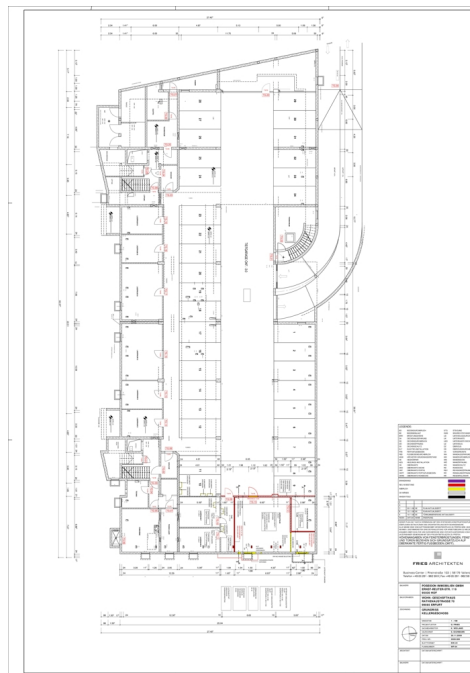
## O imóvel





Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## O imóvel



Verfügung ist nur erlaubt, soweit die Verfüggungsstücke 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:  
Flur:  
Gemarkung:

47/1  
44  
Erfurt-Mitte

Gemeinde:  
Kreis:

Erfurt  
Erfurt

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000

\*Rathenaustraße 70\*

Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## O imóvel

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 15 ff. Energiepassverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz"**  $\text{CO}_2\text{-Emissionen}^{(1)}$  55,7 kg/(m<sup>2</sup>a)

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

100 200 300 400 500 600 700 >700

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

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

**Zustandswerte:** Gebäude im Wert: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) Gebäude im Wert für: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
EnEV-Anforderungswert: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) EnEV-Anforderungswert: 214,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf**

| Energieträger | Heizung | Warmwasser | Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) |         |                          | Gebäude insgesamt |
|---------------|---------|------------|-----------------------------------------------------|---------|--------------------------|-------------------|
|               |         |            | Ergebene Berechnung                                 | Lüftung | Kühlung erzw. Berechnung |                   |
| Strom Netz    | 5,1     | -          | 29,0                                                | -       | -                        | 34,1              |
| Heizöl, fest  | 80,9    | -          | -                                                   | -       | -                        | 80,9              |

**Aufteilung Energiebedarf**

| jHh [m <sup>2</sup> h] | Heizung | Warmwasser | Ab-Richt-Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) |         |                          | Gebäude insgesamt |
|------------------------|---------|------------|-----------------------------------------------------|---------|--------------------------|-------------------|
|                        |         |            | Ergebene Berechnung                                 | Lüftung | Kühlung erzw. Berechnung |                   |
| Minimale               | 76,9    | -          | 29,0                                                | -       | -                        | 105,9             |
| Endenergie             | 86,0    | -          | 29,0                                                | -       | -                        | 115,0             |
| Primärenergie          | 134,0   | -          | 70,1                                                | -       | -                        | 194,0             |

**Sonstige Angaben**

Einzelbauteile alternativer Energiesorgungssysteme  
1) § 15 EnEV von Bauteilen herangezogen

Alternative Energiesorgungssysteme werden genutzt für:

☐ Heizung ☐ Warmwasser ☐ Erzeugte Beleuchtung

☐ Lüftung ☐ Kühlung

**Lüftungsmenge**  
Die Lüftung erfolgt durch:

☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsauganlage ohne Wärmerückgewinnung

☐ Schenklüftung ☐ Lüftungsauganlage mit Wärmerückgewinnung

☐ weitere Zonen in der Anlage

**Gebäudezonen**

| Nr. | Zone       | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl [N] |
|-----|------------|--------------------------|------------|
| 1   | Bürofläche | 5274,0                   | 100,0      |
| 2   |            |                          |            |
| 3   |            |                          |            |
| 4   |            |                          |            |
| 5   |            |                          |            |
| 6   |            |                          |            |

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energiepassverordnung (EnEV) vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Zahlenwerte sind gültig, wenn nach der EnEV ein Gültigkeitszeitraum besteht. Da aber die EnEV-Anforderungswert festzulegen. Anforderungen der EnEV sind für in Fall des Neubaus und der Modernisierung nach § 9 Abs. 1 EnEV verbindlich.

<sup>1</sup> Inwieweit Angabe <sup>2</sup> nur in dem Falle des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

Stand: 1. Februar 2011, Seite 1/1



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!

Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt

## O imóvel



**Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein fünfgeschossiges Geschäftshaus mit ca. 5.147 m<sup>2</sup> Mietfläche, einer Grundstücksfläche von über 10.459 m<sup>2</sup> inklusive einem freien Grundstück, welches über eine Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> verfügt. Das Gewerbeobjekt besitzt zudem eine Tiefgarage und Außenstellplätze mit insgesamt ca. 198 Stellplätzen.

Aktuell ist die Immobilie leerstehend und sieht einer neuen Entwicklung entgegen.

**Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Outras informações

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.



**Número da propriedade: 25478944 - 99085 Erfurt**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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