

Bad Berka / Tannroda

# Bad Berkaer Käsewerk

CODE DU BIEN: 24254223



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

PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.259 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24254223	Prix d'achat	570.000 EUR
		Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 8.403 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 1366 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## La propriété



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## Une première impression

Diese einzigartige Immobilie in Bad Berka, Thüringen, bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren und Entwickler, die nach einem Projekt mit großem Potenzial suchen. Das Anwesen besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die sich auf zwei gegenüberliegende Straßenseiten verteilen und sowohl Gewerbe- als auch Wohnflächen umfassen. Es handelt sich um eine historische Immobilie, die bis 2003 als Käsewerk genutzt wurde und nun darauf wartet, in neuem Glanz zu erstrahlen.

1. Ehemaliges Käsewerk mit Verwaltungsgebäude: Der erste Gebäudekomplex ist das ehemalige Käsewerk, welches über großzügige Gewerbeflächen verfügt. Hier befinden sich Produktionsräume, die ehemals zur Käseherstellung genutzt wurden, sowie Lagerflächen und Kühlräume. Diese Flächen bieten eine robuste Grundstruktur, die sich für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten eignet. Ob für die Produktion, als Lagerstätte oder als kreativer Raum für neue Geschäftsideen – hier ist vieles denkbar. Im gleichen Gebäudekomplex befindet sich das Verwaltungsgebäude, das ehemals als Büro und Verwaltung des Käsewerks diente. Die Büroräume sind funktional und verteilen sich über mehrere Etagen. Auch hier ist eine grundlegende Sanierung erforderlich, um die Räumlichkeiten an moderne Standards anzupassen. Mit einem durchdachten Konzept könnten diese Räume wieder als Büros, Coworking-Spaces oder sogar als Wohnlofts genutzt werden. Im Dachgeschoss wurde bereits begonnen, Wohnraum auszubauen und zu Teilen auch zu nutzen.

2. Wohnhaus und weitere Gewerbeflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite: Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der zweite Teil des Immobilienkomplexes. Hier steht ein charmantes Wohnhaus, das direkt bezogen werden kann. Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet zahlreiche Räume und Flächen, die individuell gestaltet und genutzt werden können. Das Gebäude weist einen klassischen und massiven Baustil auf und ist ideal für Familien oder als repräsentatives Wohnhaus geeignet. Unterhalb des Wohngebäudes befinden sich zudem großzügige Kellerflächen, welche zur damaligen Produktion als Kühl- und Lagerflächen dienten. Hinter dem Wohnhaus befinden sich zusätzliche Gewerbeflächen, darunter Lagerhallen und Werkstätten. Diese Flächen werden derzeit teilweise an Gewerbetreibende und Privatpersonen vermietet, was bereits eine bestehende Einnahmequelle darstellt. Die vorhandenen Werkstätten und Lagerhallen bieten sich für Handwerksbetriebe, kreative Ateliers oder als Erweiterungsflächen für das angrenzende Wohnhaus an.

3. Nebengebäude und Garagen: Zur Immobilie gehören zudem zahlreiche Nebengebäude und Garagen, die sich sowohl auf dem Gelände des ehemaligen Käsewerks als auch hinter dem Wohnhaus befinden. Diese Flächen bieten zusätzlichen Stauraum oder können nach einer Renovierung als Garagen, Lager- oder Hobbyräume genutzt werden. Auch hier ist mit einem durchdachten Konzept eine

vielseitige Nutzung möglich, die zur Wertsteigerung der Immobilie beiträgt. Fazit: Ein Projekt mit großem Potenzial. Diese Immobilie in Bad Berka bietet auf insgesamt mehreren tausend Quadratmetern Nutzfläche ein enormes Potenzial. Durch die Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen ist sie ideal für Investoren, die eine nachhaltige und lukrative Nutzung entwickeln möchten. Der Standort an einer gut angebundenen Lage, die historische Substanz der Gebäude und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer echten Besonderheit, die darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Die Sanierung der Immobilien wird zweifellos eine Herausforderung darstellen, aber mit einem durchdachten Konzept und der richtigen Planung könnte dieser Komplex zu einem Vorzeigeprojekt in der Region werden. Egal, ob als Gewerbenutzung, Wohn- und Arbeitsgemeinschaft oder als Kombination aus beidem – die Möglichkeiten sind vielfältig und vielversprechend. Der Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung nicht vor. Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## Détails des commodités

Tannrodaer Str. 32 | ehemaliges Käse Werk Bad Berka:

Baujahre: 1878 Wohnhaus, 1970 Halle 1, 1975 Halle 2, 1958 Produktionsgebäude

Grundstücksfläche: ca. 4.587 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

Büroflächen: ca. 210 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 1.086 m<sup>2</sup>

Verwaltungsgebäude/ Büroflächen

Produktionsgebäude/ Fabrik

Garagen

Nebengelass

begrünte Erholungsfläche mit Teehäuschen

Tannrodaer Str. 9-11 | Wohngebäude + Produktionsgebäude:

Baujahr: 1878, 1948 als Geschäftshaus

Wohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 280 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.397 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/ Treppenhaus

Arbeitszimmer

Schlafzimmer

Hobbyzimmer

Waschküche

Gäste WC

Obergeschoss:

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Badezimmer

Küche

Keller- und Lagerflächen unterhalb des Wohngebäudes

Lagerflächen, Grundstück

diverse Flächen mit Grundstück, teilweise vermietet

Garagen, Werkstätten, Freiflächen

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## Tout sur l'emplacement

Lage und Verkehrsanbindung: Bad Berka liegt etwa 12 Kilometer südwestlich von Weimar und etwa 25 Kilometer östlich von Erfurt, den nächstgrößeren Städten. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B85 führt direkt durch Bad Berka und verbindet die Stadt mit Weimar und anderen umliegenden Orten. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in der Nähe und kann über Weimar oder die Auffahrt Nohra erreicht werden, was eine schnelle Verbindung in Richtung Erfurt, Dresden und Frankfurt am Main ermöglicht. Zudem verfügt Bad Berka über einen Bahnhof, der Teil der Ilmtalbahn ist. Infrastruktur: Bad Berka bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für eine Stadt dieser Größe. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleinere Fachgeschäfte sowie Apotheken und Banken. Die medizinische Versorgung ist hervorragend, insbesondere durch die Zentralklinik Bad Berka, eine der führenden medizinischen Einrichtungen in der Region, die eine Vielzahl von Fachabteilungen und medizinischen Dienstleistungen anbietet. Familien mit Kindern profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, darunter eine staatliche Regelschule und ein Gymnasium. Auch sportliche und kulturelle Einrichtungen sind vorhanden, darunter ein Schwimmbad, verschiedene Sportvereine und ein reges Vereinsleben. Gewerbestruktur: Die Gewerbestruktur in Bad Berka ist vielfältig. Neben dem Gesundheitssektor, der durch die Zentralklinik dominiert wird, gibt es eine Reihe von kleinen und mittelständischen Unternehmen in den Bereichen Handwerk, Handel und Dienstleistungen. Die Nähe zu den Universitätsstädten Weimar und Jena schafft zudem Synergien für Unternehmen, die von der Verfügbarkeit hochqualifizierter Arbeitskräfte profitieren. Der sanfte Tourismus spielt ebenfalls eine Rolle in der Wirtschaft von Bad Berka, insbesondere durch die malerische Umgebung und den Status als staatlich anerkannter Kurort. Zusammenfassung: Bad Berka bietet eine hervorragende Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die urbanen Zentren Thüringens. Die Stadt verfügt über eine solide Infrastruktur, attraktive Wohnlagen und eine gesunde Gewerbestruktur, die vor allem durch den Gesundheitssektor und kleine bis mittelständische Unternehmen geprägt ist. Die Nähe zu Weimar und Erfurt macht Bad Berka zu einem attraktiven Standort für alle, die die Vorteile des ländlichen Lebens genießen wollen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24254223 - 99438 Bad Berka / Tannroda

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 Weimar  
E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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