

Erfurt – Gispersleben

# Individuell nutzbares Gewerbeobjekt in optimaler Lage

????????? ??????????: 24124911



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

??????? ????: 3.449 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?? ??? ??????

???????? ??????????	24124911	????? / ?????????? / ????????????????? ?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????
????? ??????????????	1995	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ??????????????	40 x ?????????????? ?????? ??????????????	ca. 1.633 m <sup>2</sup>
		????????? ?????????????
		????????????????????????? ca. 0 m <sup>2</sup> ??????

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	09.09.2029	??????????????	
??????????????????		???????	105.70 kWh/m²a
???????		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	B
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?? ?????????



???????? ?????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?? ?????????



???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?? ?????????



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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)

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?? ?????????



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!

??????? ????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

??? ?????? ???????????

Dieses im Jahr 1995 erbaute Gewerbeobjekt bietet auf zwei Geschossen eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss eignen sich ideal für Handelsflächen, Ausstellungsbereiche sowie Lagerung. Derzeit sind hier ein Fliesen-Outlet sowie eine Tischlerei ansässig, was die Flexibilität und Funktionalität der Flächen unterstreicht. Im rückwärtigen Bereich sind zwei moderne Apartments/Ferienwohnungen entstanden, die keine Wünsche offen lassen. Das Obergeschoss, das über ein separates Treppenhaus zugänglich ist, wird derzeit gewerblich als Monteurs-Wohnungen genutzt. Diese Räumlichkeiten eignen sich jedoch auch hervorragend für Büronutzung und bieten somit individuelle Anpassungsmöglichkeiten an die Bedürfnisse des neuen Eigentümers. Das Gebäude wurde 2019 mit einer neuen Gaszentralheizung ausgestattet, was für eine zuverlässige und energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt. Zusätzlich stehen in einigen Räumen Kaminöfen als alternative Heizquellen zur Verfügung, die für ein behagliches Ambiente sorgen. Das großzügige, abgeschlossene Grundstück bietet ca. 40 Stellplätze, was sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden oder Besucher ausreichend Platz schafft. Dies stellt einen zusätzlichen Vorteil für Betriebe mit hohem Kundenverkehr dar. Das Grundstück unterliegt einem Erbbaurechtsvertrag, für den aktuell ein monatlicher Erbbauzins in Höhe von 1.022 € anfällt. Der Vertrag, der zwischen zwei Gesellschaftern geschlossen wurde, läuft noch 20 Jahre, was Planungssicherheit für den neuen Eigentümer garantiert. Dieses Gewerbeobjekt vereint Flexibilität und Funktionalität auf insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche und bietet dank der aktuellen Aufteilung und Ausstattung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit großzügigen Parkmöglichkeiten und einer modernen Heizungsanlage präsentiert sich das Objekt in einem attraktiven Zustand und ist bereit für neue Ideen und Konzepte. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Gewerbeobjekt näher kennenzulernen!

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

????????????????? ??? ??????????

- + Vermietung von Montagewohnungen in BESTER Gewerbelage
- + Gewerbeobjekt
- + Bj. 1995
- + 1.600 m<sup>2</sup> Fläche auf zwei Etagen
- + individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- + Gaszentralheizung von 2019
- + 40 Stellplätze

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

??? ??? ??? ????????????

Erfurt, die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringen, zählt mit etwa 220.000 Einwohnern zu den größten Städten Mitteldeutschlands. Rund 100 Kilometer südwestlich von Leipzig gelegen, gehört Erfurt zur Metropolregion Mitteldeutschland, die Großstädte wie Halle (Saale), Leipzig, Dresden, Chemnitz und Jena umfasst. Seit 2003 verzeichnet Erfurt eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung, was die Stadt im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten wie Magdeburg, Halle, Chemnitz und Rostock als demografisch stabil erscheinen lässt. Verkehrstechnisch ist Erfurt hervorragend angebunden. Städte wie Weimar und Gotha sind in nur 20 Kilometern erreichbar, während Leipzig 130 Kilometer entfernt ist. Zu den weiteren bedeutenden Entfernungen zählen Frankfurt am Main (235 km), Berlin (280 km) und Hamburg (280 km). Zudem bietet die Nähe zum Erfurter Flughafen, dem Hauptbahnhof mit direkter ICE-Verbindung auf der Strecke Berlin-Erfurt-München und den Bundesautobahnen A4 und A71 ideale logistische Voraussetzungen für ansässige Unternehmen. Die Immobilie selbst befindet sich in einem gut entwickelten Gewerbegebiet im Norden von Erfurt. Die Lage bietet eine exzellente Anbindung an die Autobahn A71, die in nur ca. 2 Minuten erreichbar ist und gewährleistet somit eine schnelle und bequeme Verbindung zu überregionalen Wirtschaftszentren. Diese strategische Position macht den Standort besonders attraktiv für Gewerbetreibende, die von der zentralen Lage in Mitteldeutschland profitieren möchten.

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.  
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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES 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.

???????? ??????????: 24124911 - 99091 Erfurt – Gispersleben

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: erfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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