

EXPOSÉ

GEWERBEIMMOBILIE

Am Seegraben 2 · 99099 Erfurt

EXPOSÉ

ERFURT in Thüringen

Attraktive und hochwertige Gewerbeimmobilie
in einem sehr guten Zustand





OBJEKTDATEN

Größe des Grundstücks: **6.737 m²**
Bodenrichtwert: **175,-€/m²**
Gesamte vermietbare Fläche: **6700 m²***
(Büro; Gewerbe; Lager usw.)

davon vermietet zum Zeitpunkt **12/2022**: ca. 92,20 %
davon Leerstand: ca. 4,81 %
davon durch Eigentümer selbstgenutzt: ca. 2,99 %

*zzgl. Haustechnikräume (BHKW): ca. 195 m²
*zzgl. Ausbau-/ Vermietungsreserve (1. und 2. DG): ca. 400 m²

Anzahl Stellplätze: **103 + 1**
Anzahl Mietparteien: **derzeit 26**



MIETEINNAHMEN

Mieteinnahmen netto p.a. 2022: ca. 400.000,00 €

ca. 430.000 € bei Vollvermietung derzeit (ohne Mieterhöhungen)
ca. 450.000 € bei Vermietung selbstgenutzter Flächen
ca. 490.000 € unter Nutzung Ausbau-/Mietreserven (teilweise Investitionen dazu erforderlich)

Mieteinnahmen inkl. BK p.a. 2022: ca. 600.000,00 €

Ist - Miete / Alle Einnahmen zzgl. MwSt. / Vorsteuerabzugsberechtigt /

keine Mietrückstände!

KAUTIONEN

hinterlegte Barkautionen: **ca. 50.000,00 €**
hinterlegte Bankbürgschaften: **ca. 15.000,00 €**

KAUFPREIS

Die im Punkt Sanierungs-, Renovierungs-, Erneuerungsbedarf aufgeführten Maßnahmen sind im Kaufpreis inkludiert!

10.0 Mill €

zzgl. 3,57 %
Maklercourtage (brutto)



Sanierungs-, Renovierungs-, Erneuerungsbedarf:

- Fassade
- 2 Aufzüge innen
- 1 Scherenhubbühne außen
- Briefkastenanlage und Pylon außen
(Erneuerung geplant für 2023)

Treppenhäuser, Verkehrsflächen und Mietflächen befinden sich in einem gepflegten, gutem bis sehr gutem Zustand!



LAGE/STANDORT

Lage-Beschreibung / Stadt + Umfeld

Das Grundstück befindet sich an einer strahlenförmig, in Richtung Zentrum ausgerichteten Erschließungsstraße, welche direkten Zugang zu den verschiedenen Erschließungsstraßen (z.B. J. Gargarin Ring, Äußerer Ring, Autobahnen usw.) gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung ist optimal, was für Pendler und im Umland tätige Mieter vorteilhaft ist. Die Innenstadt und die historische Altstadt sind in kurzer Zeit per PKW oder öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

Das Grundstück liegt zwischen den Ortsteilen Dittelstedt und Urbich. Diese Ortsteile werden wie folgt beschrieben:

Erfurt-Dittelstedt liegt südöstlich der Stadt Erfurt im Thüringer Becken am Nordhang des Steigerwalds. Im Westen geht Dittelstedt nahtlos in Daberstedt über, wobei die Entfernung zum Stadtzentrum (Hauptbahnhof) etwa drei Kilometer beträgt. Der Ort erstreckt sich entlang der Rudolstädter Straße, die in der Nähe des Hauptbahnhofs beginnt und über Daberstedt, Dittelstedt, Urbich und Niedernissa zum Haarberg führt (Autobahn-Auffahrt Erfurt-Ost).





Lage ca. 3 - 4 km
bis zum Stadtzentrum

ERFURT

- Landeshauptstadt
- Fläche: 269,2 km²
- Einwohner: Erfurt 213.699 (2019) Eurostat
- Bevölkerungsdichte: 790 Einwohner je km²
- Arbeitslosenquote:

Im Jahr 2021 lag die Arbeitslosenquote in Erfurt durchschnittlich bei 6,1 %

Im Jahr 2005 belief sie sich noch auf etwa 19,2 Prozent und ist bis 2019 jährlich gesunken. Durch die Corona-Pandemie ist die Arbeitslosigkeit in Erfurt im Jahr 2020 erstmals wieder leicht gestiegen.

- Kaufkraft/Einzelhandelsrelevante Kaufkraft: 1.636,7 Mio. €
- Kaufkraft pro Einwohner: 21.219,- € - 2020

Verkehrstechnische Erschließung

- Fahrzeit nächste Autobahn: Fahrzeit 8 Minuten
- Fahrzeit nächster Hauptbahnhof: Fahrzeit 9 Minuten PKW/
13 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Fahrzeit nächster Flughafen: Flughafen Erfurt - 22 Minuten/
Flughafen Halle-Leipzig - 1 h 23 Minuten



Einkommensstatistik Erfurt

In Thüringen sind die durchschnittlichen Bruttogehälter im vergangenen Jahr nach amtlicher Statistik um 4 Prozent im Vergleich zu 2020 gestiegen. Der monatliche Bruttoverdienst ohne Sonderzahlungen wie Weihnachts- oder Urlaubsgeld lag bei 3038,- Euro, lt. statistischem Bundesamt.

Wirtschaftsschwerpunkte

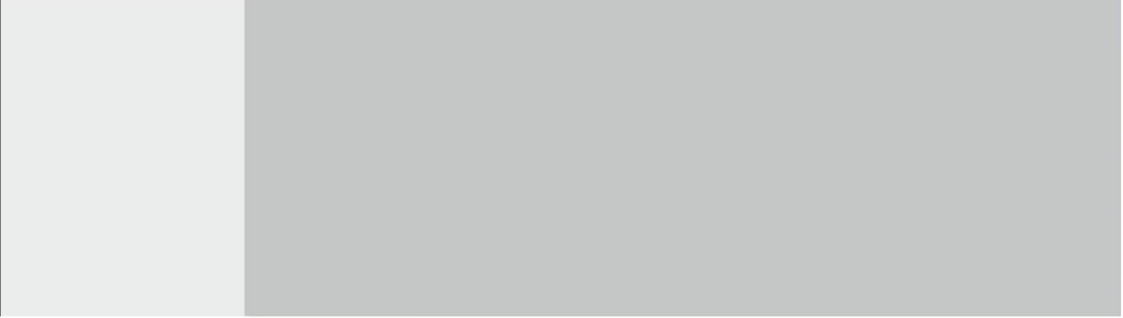
Heute dominiert in Erfurt und Mittelthüringen der Dienstleistungssektor und Logistik. Ansiedlung und Ausbau der Hochtechnologie sind das gesteckte Ziel des neuen Stadtentwicklungskonzeptes.

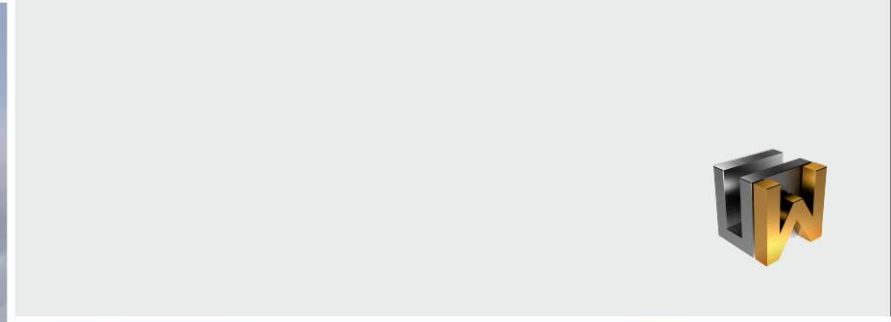






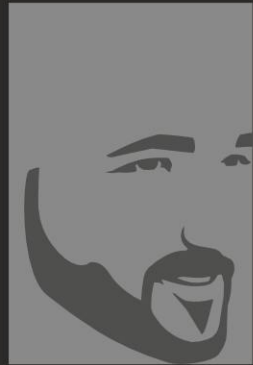








VERTRIEB DURCH



ULF WEISE

IMMOBILIEN + CONSULTING GMBH

Humboldtstraße 8 · 07407 Rudolstadt
Mobil: 0151 28815888
info@weise.immo · www.weise.immo



ULF WEISE

Geschäftsführer der Ulf Weise
Immobilien + Consulting GmbH

Bankkaufmann
Diplom-Immobilienwirt (DiA)
Immobilienfachwirt (IHK)
Vertriebscoach/Immobiliengutachter

Die Inhalte wurden sorgfältig und nach bestem Wissen ermittelt und zusammengestellt. Die Inhalte stellen nur unverbindliche erste Informationen zum Objekt dar. Deshalb übernehmen wir keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.