

Weimar

## Renditeobjekt in Weimar Nord

*Número de propiedad: 25254229*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar

## De un vistazo

|                     |          |                        |                                                                           |
|---------------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 25254229 | Precio de compra       | 1.250.000 EUR                                                             |
|                     |          | Comisión               | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Método de construcción | Sólido                                                                    |
|                     |          | Superficie comercial   | ca. 1539.97 m <sup>2</sup>                                                |
|                     |          | Superficie alquilable  | ca. 1539 m <sup>2</sup>                                                   |
|                     |          | Superficie de oficinas | ca. 1539 m <sup>2</sup>                                                   |

Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar

## La propiedad



Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar

## La propiedad



**Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar**

## Una primera impresión

Dieses Gewerbeobjekt bietet eine Fläche von über insgesamt 1.540 m<sup>2</sup> und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung, wie zum Beispiel die Umnutzung in ein Hotel/ Hostel oder Kurzzeitvermietung. Dank der Lage profitieren zukünftige Eigentümer von einer guten Erreichbarkeit und einer ansprechenden Umgebung für verschiedene Gewerbezwecke.

Das Geschäftshaus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 650 m<sup>2</sup>. Die solide Bauweise bildet eine wertbeständige Grundlage. Große Fensterfronten sorgen in Teilen des Gebäudes für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein freundliches Arbeitsumfeld. Die variable Nutzung der Räume bietet flexible Möglichkeiten zur Gestaltung individueller Arbeits- oder Verkaufsflächen.

Die Immobilie ist derzeit nicht vollständig vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 8.679,52 € und kann jederzeit angepasst bzw. erhöht werden. Die Mietverträge sind übersichtlich gestaltet und jederzeit kündbar. Details bezüglich Mietdauer und -einnahmen können im Rahmen einer Besichtigung oder nach Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Ein weiterer Pluspunkt des Geschäftshauses ist die gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister zur Verfügung. Die verkehrsgünstige Lage sorgt zudem für eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an überregionale Straßenverbindungen. Somit ist eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kunden und Geschäftspartner gewährleistet.

Das Geschäftshaus verfügt über mehrere unterschiedlich geschnittene Nutzflächen. Dadurch ergeben sich vielfältige Optionen zur Umsetzung von Geschäftsmodellen oder zur Aufteilung auf verschiedene Mieter.

An den Außenanlagen stehen ausreichend Stellplätze für PKW zur Verfügung, was sowohl Mietern als auch deren Kunden und Besuchern zugutekommt. Dabei bleibt genügend Platz für einen unkomplizierten Lieferverkehr und den täglichen Geschäftsbetrieb. Die Liegenschaft wurde regelmäßig instand gehalten. Gängige Anschlüsse für Strom, Wasser und Telekommunikation sind vorhanden.

Für Investoren besteht auf Wunsch die Möglichkeit, das bestehende Mietverhältnis fortzuführen oder den Nutzungsschwerpunkt neu zu definieren.

Sprechen Sie uns an, wenn Sie Interesse an weiteren Informationen und einem Besichtigungstermin haben.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar**

**Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar**

## Detalles de los servicios

### Gewerberäume mit Mischnutzung

- Grundstücksfläche ca. 650 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 1.540 m<sup>2</sup>
- Zustand: sanierungsbedürftig
- monatliche Nettomiete: 8.679,52€
- teilweise vermietet
- Mietverträge sind kurzfristig kündbar
- Mietsteigerungspotenzial
- Stellflächen für PKW
- im EG wird vom Eigentümer ein Musikclub betrieben

**Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar**

## Todo sobre la ubicación

Die Gewerbeimmobilie liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Weimar-Nord, direkt an der Rießnerstraße – einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und zentralen Achse des Wirtschaftsstandorts nördlich des Weimarer Hauptbahnhofs. Die Rießnerstraße verläuft parallel zu den Bahnlinien und verbindet wichtige Industrie- und Gewerbeflächen miteinander.

**Straßenverkehr:** Die Lage verfügt über hervorragende Anbindungen an das regionale Straßennetz. Die Rießnerstraße bindet direkt an die Ettersburger Straße und die Buttstedter Straße an, die in die B7/B85 führen – bedeutende Verkehrsachsen für den Last- und Pkw-Verkehr in Richtung Erfurt, Apolda, Bad Berka und Jena.

**Öffentlicher Nahverkehr:** In fußläufiger Entfernung befinden sich Stadtbus-Haltestellen der Stadt Weimar (Linien u. a. Linie 1), die Weimar-Nord mit dem Hauptbahnhof, Goetheplatz und umliegenden Stadtteilen verbinden.

**Bahnanschluss:** Der zentrale Bahnhof Weimar ist nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt und ermöglicht Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Die Nähe zu Bahnstrecken erhöht die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe, Industrie und Dienstleistern, ergänzt durch Wohnbebauung und Versorgungsinfrastruktur. Weimar-Nord hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt und bietet damit Synergien für Unternehmen aus Produktion, Handel und Dienstleistungen.

**Número de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar**

## Otros datos

**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 de propiedad: 25254229 - 99427 Weimar**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Dominik Köhler**

---

**Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar**

**Tel.: +49 3643 - 46 86 586**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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