

Waltershausen

## Neuer Preis ! Gewerbeimmobilie mit Produktionshallen und Freiflächen

Número da propriedade: 25124914



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

PREÇO DE COMPRA: 500.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 5.276 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

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

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## Numa vista geral

|                       |          |                             |                                                                           |
|-----------------------|----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25124914 | Preço de compra             | 500.000 EUR                                                               |
| Ano de construção     | 1999     | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |          | Área total                  | ca. 2.824 m <sup>2</sup>                                                  |
|                       |          | Modernização / Reciclagem   | 1999                                                                      |
|                       |          | Área arrendáve              | ca. 1726 m <sup>2</sup>                                                   |

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## O imóvel



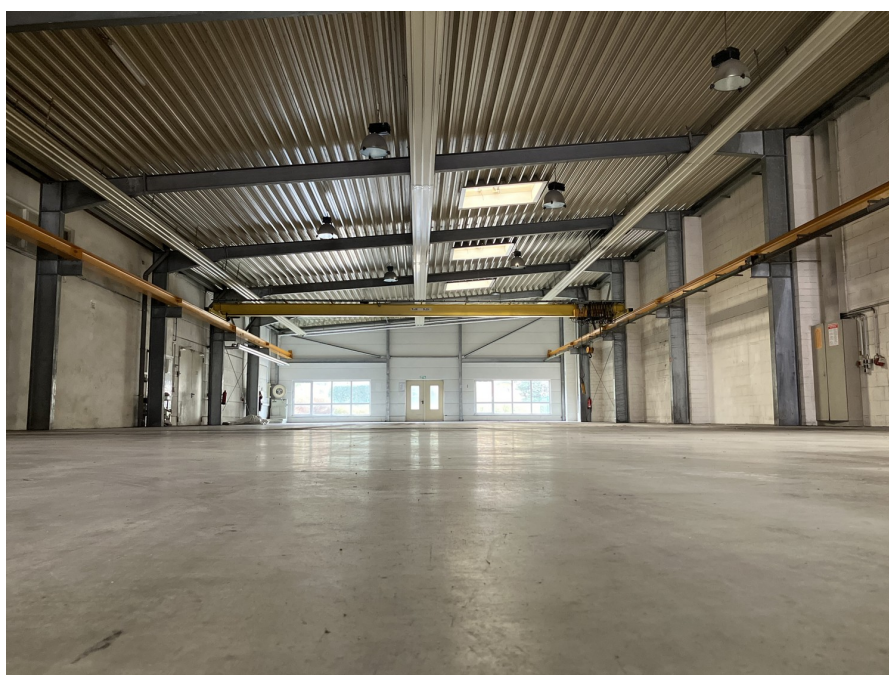
Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## O imóvel



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: 25124914 - 99880 Waltershausen

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Gewerbeimmobilienkomplex, gelegen auf einem großzügigen Grundstück. Die Anlage umfasst vier mehrgeschossige, ältere Gewerbegebäude und eine großflächige Produktionshalle mit angegliederter Büro- und Sozialtrakt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über Toranlagen. Die vier älteren Gebäudetakte zeigen einen einfachen Ausstattungsstandard und sind sanierungsbedürftig. Die technische Ausstattung dieser Gebäude entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen und bedarf einer Modernisierung, um zeitgemäßen Geschäftsbedürfnissen gerecht zu werden. Das Produktions- und Hallengebäude, welches im Jahr 1999 errichtet wurde, befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die Halle ist zweischiffig und über ein elektrisches Rolltor zugänglich. Ausgestattet mit jeweils einem Einträger-Brückenkran, die eine Traglast von jeweils 3,20 Tonnen bieten, erfüllt sie hohe industrielle Ansprüche. Die funktionalen Grundrisse des Produktionsgebäudes unterstützen eine effiziente Nutzung und bieten Potenzial für diverse industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Die robuste Bauweise und der gute Zustand des Produktions- und Hallengebäudes lassen eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit erwarten. Nach erfolgter Sanierung der älteren Gebäudetakte kann der gesamte Komplex eine bedeutende Steigerung des Wertes und der Funktionalität erfahren, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Mieter oder Eigentümer eröffnen. Dieser Gewerbeimmobilienkomplex stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Käufer dar, die an einer revitalisierbaren Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial interessiert sind. Die Kombination aus bestehenden Einrichtungen in solider Verfassung und der Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen bietet eine einmalige Chance zur Wertsteigerung durch gezielte Investitionen in die Substanz und Infrastruktur. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## Detalhes do equipamento

- + Portalkrananlagen 3,2 t
- + Ölheizung
- + Sektionaltor ca. 4 m breit x 4,00 hoch
- + Deckenhöhe Halle 1 ca. 4,70 m
- + Deckenhöhe Halle 2 ca. 5,40 m

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## Tudo sobre a localização

Waltershausen befindet sich direkt an der Autobahn A 4, die von Frankfurt am Main bis Dresden führt und verfügt über eine eigene Ausfahrt, die Anschlussstelle 41a. Im Süden des Stadtgebiets kreuzt zudem die Bundesstraße 88. Von Waltershausen aus starten mehrere Landstraßen, die in Richtungen Friedrichroda, Georgenthal, Gotha, Hörselgau, Teutleben (zur B 7) und Langenhain führen. Die Stadt ist außerdem durch einen Bahnhof mit der Regionalbahnlinie Fröttstädt–Friedrichroda (auch bekannt als Friedrichrodaer Bahn, seit 1848 in Betrieb) verbunden. Innerhalb der Stadtgrenzen verkehrt die Straßenbahnlinie 6 der Gothaer Straßenbahn und Thüringerwaldbahn GmbH. Diese Linie führt vom Bahnhof bis zum Gleisdreieck und hat insgesamt fünf Haltestellen. Am Gleisdreieck besteht zudem eine Anbindung an die Linie 4, die nach Gotha und Bad Tabarz führt. Der Komplex profitiert von einer exzellenten Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Straßennetz für den Individualverkehr. Diese Verkehrsanbindungen garantieren eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Número da propriedade: 25124914 - 99880 Waltershausen

## Outras informações

**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.

**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: 25124914 - 99880 Waltershausen

## Pessoa de contacto

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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