

EXPOSİ½

Groİ½e helle Erdgeschossseinheit mit zahlreichen
Nutzungsmİ½glichkeiten

ECKDATEN

Objektart: Ladenlokal
Adresse: 99089 Erfurt
Baujahr: 1913
Zimmerzahl: 5
Verkaufsflİ½che (ca.): 148,27 mİ½
Nutzflİ½che (ca.): 148,27 mİ½
Gesamtflİ½che (ca.): 148,27 mİ½
Hausgeld (ca.): 562,34 İ½
Anzahl Etagen: 4

**Kaufpreis
İ½ 370.000,-**

Schelkmann Immobilien

Andreasstraİ½e 7 İ½ 99084 Erfurt İ½ Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02
Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 İ½ info@schelkmann.de İ½ schelkmann.life

- > Ladenlokal
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 148,27 m² Fläche
- > Objektnummer: 179

Objekteckdaten:

Objektart	Ladenlokal
Adresse	99089 Erfurt, Auenstraße 14
Baujahr	1913
Zimmerzahl	5
Verkaufsfläche (ca.)	148,27 m ²
Nutzfläche (ca.)	148,27 m ²
Gesamtfläche (ca.)	148,27 m ²
Kaufpreis	370.000,- €
Hausgeld (ca.)	562,34 €/m ²
Anzahl Etagen	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	115 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Stromwert	115.00 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Wärmewert	115.00 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Abstellraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2022
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Perfekt für Eigennutzer oder als Renditeobjekt geeignet ist diese variabel nutzbare und die gesamte Etage ausfüllende Erdgeschossseinheit in der Erfurter Andreasvorstadt. Das 1994 sanierte Gebäude umgibt ein gepflegter Vorgarten.

Die 148,27 m² große Fläche wurde zuletzt als Friseurgeschäft genutzt, kann aber dank der offenen Raumstruktur, die nur durch Ständerwände abgeteilt ist, auch anderweitig aufgeteilt und genutzt werden.

Dank des separaten Eingangs an der Stirnseite des Hauses sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten einfach zu realisieren. Natürlich als Ladengeschäft oder Büroeinheit, aber es gibt auch die Möglichkeit, hier eine Ferienwohnung zu betreiben (gewerbliche Nutzung). Prinzipiell wäre auch eine Aufteilung in Gewerbe & Wohneinheit möglich und natürlich würde sich hier auch eine Möglichkeit für alle Interessenten bieten, die eine große Wohneinheit im Erdgeschoss suchen (die entsprechende Nutzungsänderung müsste durch die Käufer allerdings selbst beantragt werden). Durch die bisherige Nutzung verfügen mehrere Räume über einen Wasseranschluss und Bäder können relativ flexibel eingebaut werden.

Die Ladenetage wird für einen Kaufpreis in Höhe von 370.000,00 EUR inkl. EBK angeboten. Das entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von: 2.495,45 EUR/m².

Sie möchten das Objekt gern als Friseur- & Kosmetikstudio nutzen und Teile bzw. die gesamte Einrichtung übernehmen? Eine Abgabe kann gern abgestimmt werden.

Das Hausgeld beträgt aktuell 562,34 EUR inkl. einer monatlichen Instandhaltungsrückstellung von 135,91 EUR und natürlich den umlagefähigen Kosten in Höhe von 319,10 EUR. Das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft bietet einen sehr stabilen Rückhalt für in Zukunft anstehende Arbeiten.

Eine Nachweis- und Vermittlungsprovision von 2,975 % (inkl. MwSt.) des endgültigen Kaufpreises ist vom Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen

Ausstattung:

Angeboten wird eine große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die die gesamte Etage einnimmt. Die Fläche wurde zuletzt als Friseurgeschäft und Kosmetikstudio genutzt, bietet aber die idealen Räumlichkeiten für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Der zentrale Ladeneingang befindet sich an der Hausecke. Vom Eingang aus gelangt man in einen großen offenen Raum, der zur Stirnseite nur durch eine raumhohe Glastür abgeteilt ist, die den hinteren Raumbereich visuell unterteilt. Der Ladenbereich geht über die gesamte Fensterfront. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein Durchgang zu Flur und Lagerraum. Von hier aus gelangen Sie in die Personaltoilette und in die, mit einer modernen Einbauküche ausgestattete, Personalküche zur Hofseite. Auch rechterhand vom Eingang befindet sich eine weitere abschließbare Glasfront mit dahinter liegendem Empfangsbereich und drei kleinen, durch Ständerwände abgetrennte, Behandlungszimmer

> Ladenlokal
> Erfurt
> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fläche
> Objektnummer: 179

teilweise mit Wasseranschluss ausgestattet. Zur Gewerbeinheit gehört eine durch den Hausflur räumlich getrennte Kundentoilette und ein Kellerraum.

Das besondere an dieser Immobilie ist die große Flexibilität in der späteren Nutzung. Die offene Raumstruktur ermöglicht Ihnen verschiedenste Raumaufteilungen. Natürlich können Sie hier in diesem Objekt Räumlichkeiten zusätzlich abteilen oder bestehende Zimmerunterteilungen wieder zurücknehmen. Zusätzlich zur Hauseingangstür an der Hausecke verfügt die Erdgeschossseinheit über zwei weitere Zugangstüren zum Hausflur. Eine spätere Unterteilung in kleinere Gewerbeeinheiten, Ferienwohnungen oder Wohnungen wäre einfach zu realisieren.

Sie haben diese Immobilie in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Homepage schelkmann.life

Lagebeschreibung:

Erfurt ist die schönste Stadt der Welt!

Ein bisschen voreingenommen meinen Sie- natürlich aber so sollte es bei der eigenen Heimatstadt doch auch sein und auch Sie werden sich der Grazie unserer kleinen Thüringenmetropole, wie so viele andere, nicht entziehen können!

Die Landeshauptstadt des Freistaates Thüringens beherbergt über 200.000 Einwohner, die vielen Studenten der Universität und Fachhochschulen nicht eingerechnet, und ist somit auch die einwohnerreichste Stadt des Bundeslandes. Durch seine zentrale Lage war Erfurt von je her ein Handelsknotenpunkt an dem sich auch nach wie vor stetig Firmen ansiedeln.

Das Hauptkapital Erfurts ist die Stadt selbst und ihre Einwohner: die historische Innenstadt mit mittelalterlichem Stadtkern überragt von Dom und Severikirche, die Einkaufsvielfalt rund um den Erfurter Anger, die ausgedehnten oft ineinandergreifenden Parkanlagen und die angrenzenden, genauso liebevoll restaurierten Wohnviertel mit ihrem Hausbestand aus allen Epochen.

Im Sommer ist Erfurt die nordlichste Stadt Italiens - das Leben pulsiert in allen Straßen und Hinterhöfen der Innenstadt und Straßencafés reihen sich an Biergärten. Im Winter treffen sich die Menschen allabendlich auf einen der schönsten und größten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

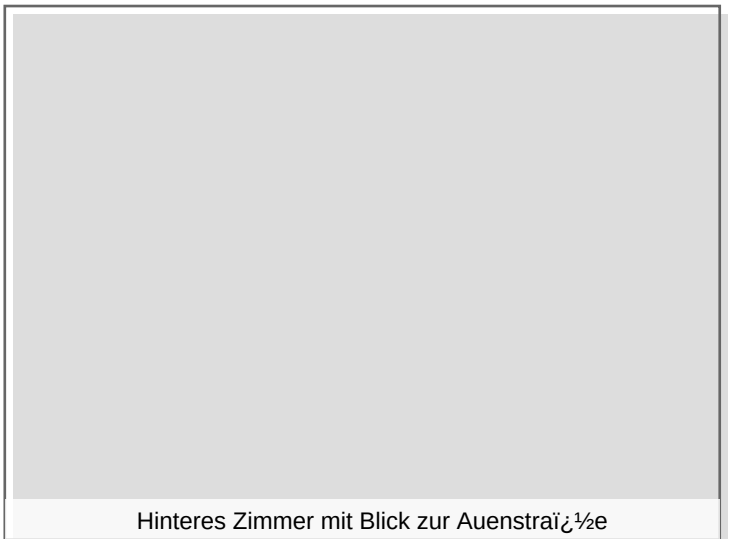
Die Andreasvorstadt schmiegt sich eng an das Andreasviertel an und liegt damit nur wenige Gehminuten von der Erfurter Innenstadt entfernt. Hier kann man angenehm und zentrumsnah wohnen. Das Stadtviertel ist harmonisch gewachsen und bietet seinen Bewohnern ein breit gefächertes Angebot mit kleinen Läden und Kneipchen.

Sonstiges:

Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposé für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Hinteres Zimmer mit Blick zur Auenstraße



Auenstraße 14 in Erfurt

Eckdaten

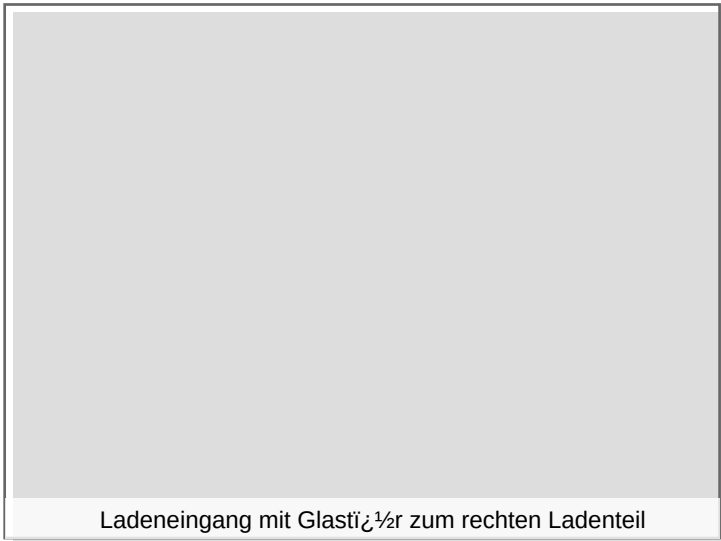
> Ladenlokal

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fl²che

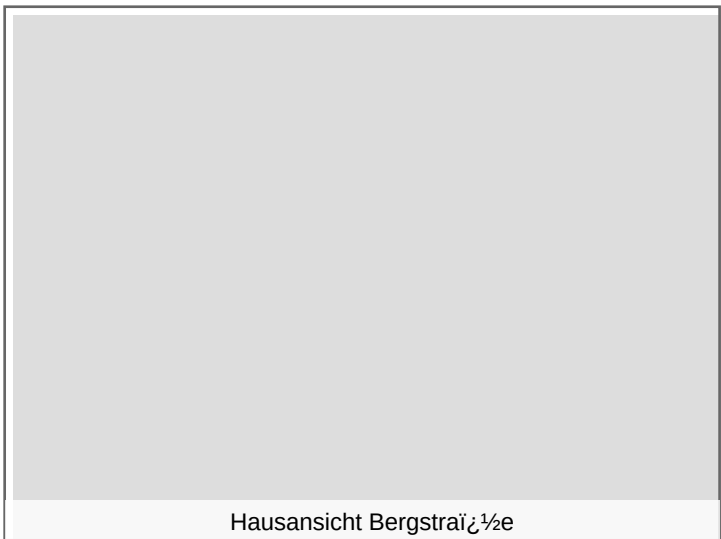
> Objektnummer: 179



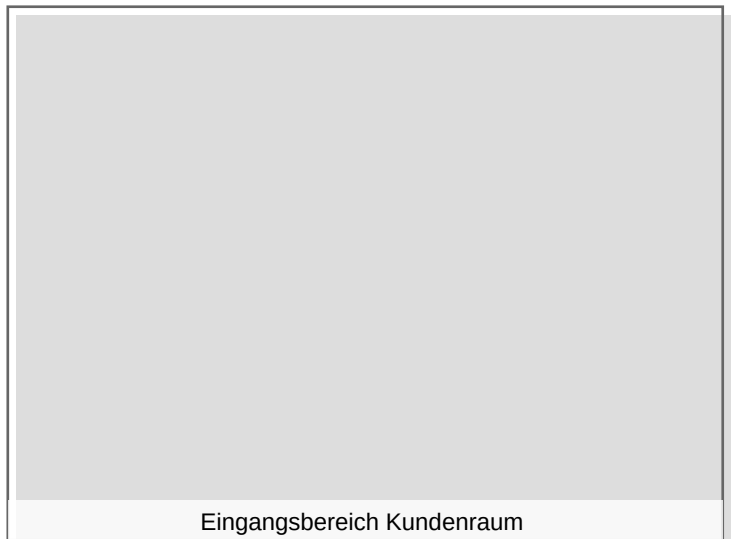
Ladeneingang mit Glst²r zum rechten Ladenteil



Eingangsbereich mit sp²ter eingebauten W²nden



Hausansicht Bergstra²e



Eingangsbereich Kundenraum



Eckhaus Auenstra²e, Bergstra²e



Gro²er Gewerberaum mit Glstrennt²r

Eckdaten

> Ladenlokal

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fl²che

> Objektnummer: 179

Glast² zum rechten Ladenteil

Gro²er Raum f² Ihre Ideen mit Ladeneingangst²_

Hinterer Laden mit Durchgang zur Teek²che

Fensterfrot zur Bergstra²e

Mit Glasfront abgeteilter Ladenbereich

Gro²er heller Hauptraum mit abgeteiltem Ladenteil_

Eckdaten

> Ladenlokal

> 148,27 m² Fl²che

> Erfurt

> Objektnummer: 179

> 5 Zimmer

Gro²er heller Raum mit zahlreichen Nutzungsm²glichkeiten

Lichtdurchfluteter Eingangsbereich

Glastrennt²r zu den Ri²umen rechterhand

Mit St²nderwi²nden abgeteilte Ri²ume rechterhand

Flur und Behandlungszimmer rechterhand

Kleines Zimmer zur Auenstra²e

Eckdaten

> Ladenlokal

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fl²che

> Objektnummer: 179

Mittleres Behandlungszimmer

Zimmer mit Blick zur Auenstra²e

Mittleres Zimmer mit Fenster zur Auenstra²e

Lagerraum

Flur im rechten Ladenbereich

Flur im Gewerbeobjekt

Eckdaten

> Ladenlokal

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fl²che

> Objektnummer: 179

Kundentoilette

Personalk²che mit Einbauk²che

Waschraum in GE

K²chenfenster

Kleines Behandlungszimmer

GE mit zweitem Eingang zum Flur

Eckdaten

> Ladenlokal

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fl²che

> Objektnummer: 179

Hausflur im EG mit Hintereingang und 2. WC Gewerbeinheit

Hofeinfahrt

Gepflegter Hausflur

Hausdurchfahrt und Hofz²r

Hausflur mit Treppenaufgang

Fahrradhaus im Innenhof

Eckdaten

> Ladenlokal

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 148,27 m² Fl²che

> Objektnummer: 179

Hofansicht Gewerbeinheit

Hofansicht des Hauses

Innenhof des Hauses

Invstieren in die Erfurter Andreasvorstadt

Innenhof mit Balkonanlage

Renditeobjekte Auenstra²e 14

Eckdaten

- > Ladenlokal
- > Erfurt
- > 5 Zimmer
- > 148,27 m² Fl²che
- > Objektnummer: 179

Eckhaus Ansicht Auenstra¹/₂e_

Eckhaus Auenstra¹/₂e- Bergstra¹/₂e in Erfurt

Seitenansicht Bergstra¹/₂e

Erfurt Andreasvorstadt Auenstra¹/₂e 14

Wohnungskauf Erfurt Auenstra¹/₂e_Schelkmann Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Ladenlokal

> 148,27 m² Fl²che

> Erfurt

> Objektnummer: 179

> 5 Zimmer

Grundriss GE Auenstra²e 14, Erfurt

Eckdaten

> Ladenlokal

> 148,27 m² Fl²che

> Erfurt

> Objektnummer: 179

> 5 Zimmer

Immobilienmakler Erfurt_Schelkmann Immobilien

> 148,27 m² Fl^{1/2}che

> Objektnummer: 179

Firmendaten:

Frau Beate Schelkmann

E-Mail: info@schelkmann.de

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 1/2e 7

99084 Erfurt

Internet: schelkmann.life

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Beate Schelkmann

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 283420598

Erlaubniserteilung nach § 34c der Gewerbeordnung durch:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgermeisteramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: