

EXPOSİTİON

Moderne Büroimmobilie in der Ilvers Passage - perfekte
Verkehrsanbindung & Tiefgarage

ECKDATEN

Objektart: Büroimmobilie

Adresse: 99086 Erfurt

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 5

Büroimmobilie (ca.): 135,62 m²

Gesamtfläche (ca.): 135,62 m²

Nebenkosten (ca.): 379,74 €

Warmmiete (ca.): 1.329,08 €

Etage: 1

VERMIETET
€ 949,34

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 7 99084 Erfurt Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 info@schelkmann.de schelkmann.life

> Bürofläche
> Erfurt
> 5 Zimmer

> 135,62 m² Fläche
> Objektnummer: 120

Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	99086 Erfurt, Magdeburger Allee 124
Baujahr	1995
Zimmerzahl	5
Bürofläche (ca.)	135,62 m ²
Gesamtfläche (ca.)	135,62 m ²
Kaltmiete	949,34 €
Nebenkosten (ca.)	379,74 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.329,08 €
Kaution	2.848,02 €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	61,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1995
Bodenbelag	Teppich
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug möglich

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach modernen aber repräsentativen Büros in der beliebten Illverspassage in Erfurt. Ein großer einladender Empfangsbereich bildet das Zentrum Ihrer neuen Büroeinheit. Von diesem gehen sowohl drei Büros, als auch ein Konferenzraum sowie natürlich die Waschräume und die kleine Pantry für Ihre Mitarbeiter (Küche inkl.) aus.

Die 135,62 m² große Büroeinheit befindet sich in der beliebten Illverspassage in Erfurt. Ein großer einladender Empfangsbereich bildet das Zentrum Ihrer neuen Büroeinheit. Von diesem gehen sowohl drei Büros, als auch ein Konferenzraum sowie natürlich die Waschräume und die kleine Pantry für Ihre Mitarbeiter (Küche inkl.) aus.

Die zahlreiche Geschäfte im Erdgeschoss und Büros und Praxen im

Gebäude ziehen kontinuierlich Kunden an. Ihr neues Büro liegt direkt in der Magdeburger Allee im 1. Obergeschoss. Dieses ist natürlich bequem und stufenlos mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Zwei Straßenbahnhaltestellen sind in der Nähe (6 min Fahrtzeit bis zum Anger) und in der Tiefgarage können Sie für Ihre Kunden und Mitarbeiter Parkplätze anmieten.

In den modernen und hellen Büros werden Sie und Ihre Kundschaft sich wohl fühlen. Auch Ihre Mitarbeiter werden die gute Infrastruktur zu schätzen wissen - Kindergarten und Schule sind in der Nähe. Die Mittagspause können Sie sowohl sportlich (Schwimmbad und Fitnessstudio sind nur wenige hundert Meter entfernt), als auch klassisch nutzen und sich durch das riesige Speiseangebot im Haus kosten.

Die Büros sollen langfristig vermietet werden. Eine Mindestmietdauer von 3 Jahren ist erwünscht.

Die monatliche Gesamtmiete setzt sich aus 949,34 EUR Nettokaltmiete zzgl. 378,74 EUR Nebenkosten inkl. Heizkosten (1.329,08 EUR Nettosumme) und zzgl. 19% MwSt 252,52 EUR zusammen und beträgt 1.581,60 EUR.

Stellplätze können für 50,00 EUR zzgl. MwSt angemietet werden.

Eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatskaltmieten (2.848,02 EUR) ist zu hinterlegen.

Natürlich werden von Ihnen als Mieter keinerlei Provisionszahlungen oder Bearbeitungsgebühren erhoben

Ausstattung:

Die 1995 erbaute Illverspassage ist ein moderner Geschäfts- und Wohnkomplex mit einer sehr gut frequentierten Ladenpassage im Erdgeschoss.

Das Objekt wurde zuletzt 2012 modernisiert und bildet das heimliche Zentrum des Wohnviertels. Die perfekte Abstimmung von Geschäft und täglichen Bedarfs, verschiedensten Bistros und Take Aways im Erdgeschoss, modernen Büros, Arztpraxen und beliebten, schön geschnittenen Wohnungen in den oberen Etagen sind das Erfolgsrezept des Hauses.

Die angebotenen Büros befinden sich mit Eingang zur Magdeburger Allee in der ersten Etage - natürlich mit Fahrstuhl zu erreichen (stufenloser Zugang). Das Büro ist modern und zweckdienlich aufgeteilt. Ein großer heller Empfangsbereich ist sowohl Mittelpunkt der Büroeinheit und kann auch gern als Wartebereich genutzt werden. Drei sympathisch geschnittene Büros befinden sich zur Straßenseite. Der große Konferenzraum liegt zur Rückseite gewandt und bietet einen schönen

> Bürofläche

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 135,62 m² Fläche

> Objektnummer: 120

Blick über das begrünte Flachdach des Gebäudes. Ein kleiner Küchenraum mit eingebauter Kücheneinheit und die Waschräume sind ebenfalls vom Empfangsbereich zu erreichen.

Die Räume sind mit einem angenehmen Teppichbodenbelag ausgelegt. Strom und Internet sind zweckdienlich installiert. Das Büro wird vom Vermieter natürlich leer vermietet. Ausschließlich eine kleine Kücheneinheit ist inbegriffen.

Die auf den Fotos abgebildete hochwertige Büroausstattung wurde gerade aus den Räumlichkeiten entfernt und kann nicht übernommen werden. Natürlich werden für Sie die Wände vor Ihrem Einzug frisch geweißt.

Sie können in der ebenfalls mit dem Fahrstuhl erreichbaren Tiefgarage Parkflächen für das Büro anmieten.

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 beherrscht 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 "Näheleiche 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 grüßlichsten Weihnachtsmärkte Deutschlands.

Ilversgehofen liegt im Norden Erfurts und ist als "Blechbüchsenviertel" bekannt ist.

Die Bewohner des einstigen Arbeiterviertels benutzen diesen Namen jetzt mehr und mehr mit liebevollem Stolz. Moderne neue Bauten zogen neue Bewohner, Büros und Arztpraxen ins Viertel und die aus der Innenstadt vertriebene Szene hat sich hier etabliert. Ilversgehofen ist mit seinen Locations wie dem "Ilvers" oder "Frau Korte" ein junges Viertel, in dem

sich aber auch prima alle anderen Generationen wohl fühlen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich, mehrere Bäder und Fitnesscenter sorgen für Bewegung und in der Innenstadt ist man dank Straßenbahn in wenigen Minuten.

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 Exposée 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:



Eckdaten

- > Bäderfläche
- > Erfurt
- > 5 Zimmer
- > 135,62 m² Fläche
- > Objektnummer: 120

Büro_Magdeburger Allee 124

Repräsentatives Büro in Erfurt

Heller Empfangsbereich

Büorraum 1

Büro_Magdeburger Allee 124_mit Rahmen

Büro 1

Eckdaten

- > Bürofläche
- > Erfurt
- > 5 Zimmer

- > 135,62 m² Fläche
- > Objektnummer: 120

Büroraum 2

Blick aus dem Bürofenster

Büro 3

Eingangsbereich

Büroraum3

Empfangsbereich mit Schiebetür zum Konferenzraum

Eckdaten

> Bürofläche

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 135,62 m² Fläche

> Objektnummer: 120

Empfangsbereich mit anschließender Küche und Waschzimmern

Blick ins Büro und in den Konferenzraum

Hochwertige Waschzimmern

Großer Konferenzraum

Pantryküche

Blick vom Konferenzraum in den Empfangsbereich

Eckdaten

> Bürofläche

> Erfurt

> 5 Zimmer

> 135,62 m² Fläche

> Objektnummer: 120

Sonniges Arbeiten

Gepflegtes Treppenhaus

Blick aus dem Konferenzraum

Stufenloser Zugang mit Fahrstuhl

Treppenhaus

Büroeingang

Eckdaten

- > Bierzroflische

> Erfurt

> 5 Zimmer
- > 135,62 mierz Flische

> Objektnummer: 120



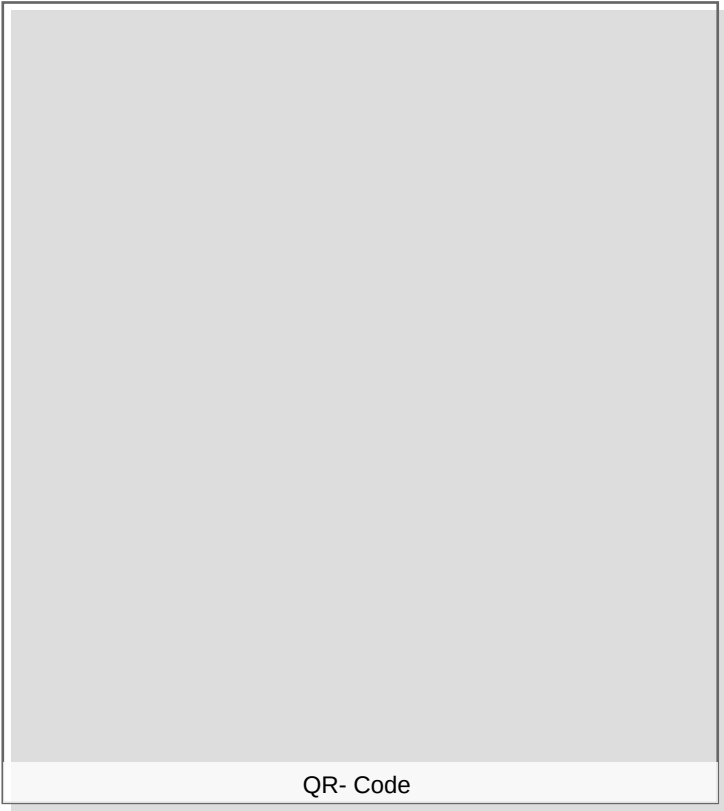
Bierzro in der ersten Etage



Bierzro in der Ilverspassage



Bierzro mit perfekter Verkehrsanbindung



QR- Code

Eckdaten

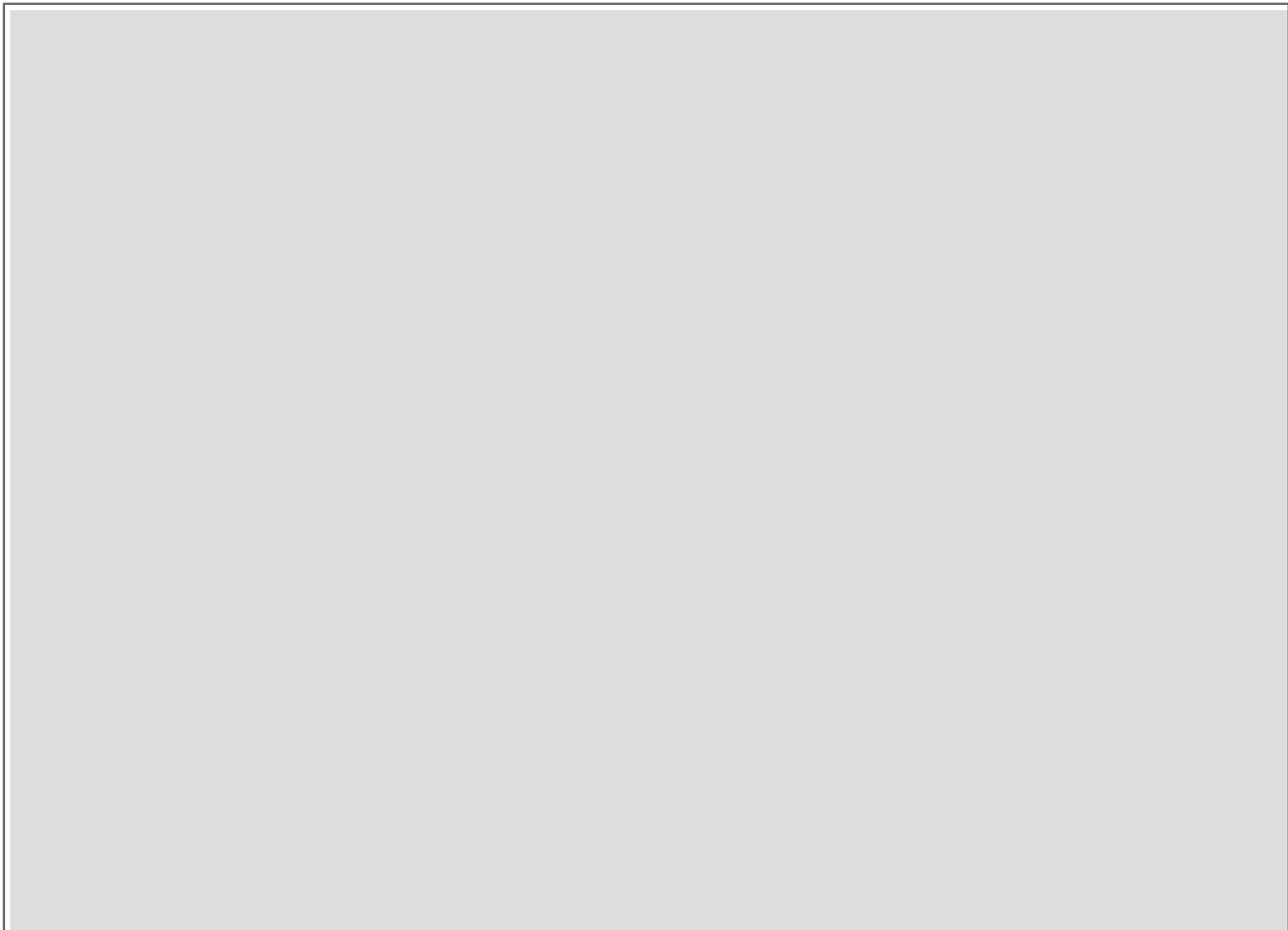
> Büroflüche

> 135,62 m² Fläche

> Erfurt

> Objektnummer: 120

> 5 Zimmer



Grundriss Bürofläche Erfurt

> 135,62 m; ½ Fl; ½ che

> Objektnummer: 120

Ansprechpartner:

E-Mail: info@schelkmann.de

Firmendaten:

Stadtverwaltung Erfurt, Bäckergesamt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bäckermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen:

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