

Erfurt

Moderne Büroflächen in zentraler Lage !

??????? ???????? : 25124917



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



www.von-poll.com

??????? ?????????: 25124917 - 99099 Erfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25124917 - 99099 Erfurt

?? ??? ??????

??????? ????????	25124917
???? ???????????	1994
????? ???????????	400 x ??????? ?????????

???? ?????????	???????
	?????????????
???????? / ???????????????? ?????????	?????? ?????????
????????? ??????	ca. 23.600 m²
???????? ????????????	???????
???????????????? ??????	ca. 2745 m²

??????? ?????????: 25124917 - 99099 Erfurt

????????????? ???????????

???? ???????????	??????? ??????? ?????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
?????????????	12.08.2029	???????	128.00 kWh/m²a
??????????????????		?????????????	
???????? ???		?????????????	
		????? ??????????????	1994
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ???????? : 25124917 - 99099 Erfurt

?? ????????



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

??????? ?????????: 25124917 - 99099 Erfurt

?? ????????



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!

??????? ???????: 25124917 - 99099 Erfurt

??? ?????? ?????????

Die im Jahr 1994 errichtete Büroimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 23.671 m² und erfüllt alle Anforderungen an moderne Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Liegenschaft besticht durch ihre funktionale Architektur, flexible Grundrissgestaltung und eine ansprechende äußere Erscheinung. Insgesamt stehen etwa 2.700 m² Büroflächen zur Vermietung, die sich auf mehrere Gebäudeteile im Haus - angefangen im EG bis zum 4. Obergeschoss verteilen. Die Arbeitswelten innerhalb des Gebäudes sind sowohl für klassische Bürostrukturen als auch für moderne, offene Nutzungskonzepte geeignet. Die gepflegten Außenanlagen unterstreichen den repräsentativen Charakter des Ensembles und bieten eine angenehme Aufenthaltsqualität. Die Immobilie befindet sich in einem gut erschlossenen Umfeld, das eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Straßennetz gewährleistet. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine dynamische Mischung aus gewerblicher und öffentlicher Nutzung aus, was den Standort sowohl für Arbeitgeber als auch für Arbeitnehmer attraktiv macht. Ergänzend stehen den Mietern 404 Tiefgaragenstellplätze auf zwei Ebenen zur Verfügung, die eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Objekt gewährleisten. Zu den Hauptmietern der Immobilie zählen zwei etablierte und bonitätsstarke Institutionen des öffentlichen Sektors. Sie nutzen einen Großteil der Flächen und stehen für langfristige Mietverhältnisse, Stabilität und Verlässlichkeit. Ein Bezug ist ab 3. Quartal 2025 möglich.

??????? ?????????: 25124917 - 99099 Erfurt

???????????????? ???? ?????????

- + Personenaufzug
- + Tiefgaragenstellplätze
- + Fahrradgaragen
- + moderne Bürostruktur
- + Teppichboden oder Fliesen
- + Datenverkabelung

??????? ?????????: 25124917 - 99099 Erfurt

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich im Südosten von Erfurt in der äußeren Stadt und profitiert von einer optimalen Infrastruktur. Der Erfurter Hauptbahnhof ist in nur 9 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Innenstadt lediglich 13 Gehminuten entfernt liegt. Das direkte Umfeld der Immobilie ist teils durch Wohnbebauung geprägt, während der andere Teil den Eingang zu einem etablierten Gewerbegebiet mit namhaften Mietern wie Aldi, Fressnapf, Decathlon, Media Markt und Kaufland markiert. Die Weimarische Straße dient als Hauptverkehrsstraße für den östlichen Stadtrand Erfurts und bietet eine direkte Anbindung an die Autobahn A71, die in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Zudem verbindet sie das Objekt mit weiteren wichtigen Verkehrswegen rund um Erfurt. Die ausgezeichnete Infrastruktur wird durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt. Verschiedene Restaurants und Supermärkte in fußläufiger Entfernung sorgen für eine optimale Versorgung der Mieter.

??????? ???????: 25124917 - 99099 Erfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
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.

??????? ???????: 25124917 - 99099 Erfurt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com