



Eckdaten

Objektnummer FALC-TB-63309

Berliner Platz 7, 99091 Erfurt

Flächen

Etagenzahl	0
Räume	16
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksfläche ca.	974 m ²
Gewerbefläche ca.	428,8 m ²
Vermietbare Nutzfläche	428,8 m ²
Stellplatztyp	Außenstellplatz

Ausstattung

Gäste-WC	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja

Energie

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	04.05.2025
Energieausweis: gültig bis	04.05.2035
Endenergiebedarf	122,76 kWh/(m ² *a)
Energiekennwert Strom	33 kWh/(m ² *a)
Energiekennwert Wärme	203 kWh/(m ² *a)
Baujahr ca.	1975
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
CO ₂ -Emissionen	55.6
Baujahr Anlagentechnik	2011

555.000 €

Provision

3,57 % vom notariellen Kaufpreis

Beschreibung

Vielseitig nutzbarer Flachbau mit ca. 412 m² Netto-Nutzfläche – ideal für Praxis, Tagespflege oder Büro

Im Herzen von Erfurt Nord, direkt am Berliner Platz, steht Ihnen eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie zur Verfügung, die mit ihrer flexiblen Bauweise, modernen Ausstattung und hervorragenden Lage überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem gut frequentierten Plattenbaugebiet mit gewachsener Infrastruktur und bietet optimale Voraussetzungen für eine Physiotherapie, Tagespflege, Büroflächen oder vergleichbare gewerbliche Nutzungen.

Nutzungspotenzial:

Diese Immobilie bietet ein breites Nutzungsspektrum, insbesondere für:

Therapiezentren / Physiotherapie

Tagespflege oder Seniorenbetreuung

Büros, Agenturen oder Co-Working-Spaces

Praxen für Ärzte, Heilberufe oder soziale Dienste

Bildungseinrichtungen oder Beratungsstellen

Die individuelle Raumgestaltung durch die flexible Ständerbauweise erlaubt eine optimale Umsetzung Ihres Raumkonzepts – ganz nach Ihrem Bedarf.

Fazit:

Nutzen Sie die Chance auf eine vielseitig einsetzbare Gewerbeimmobilie mit exzellenter Energieeffizienz, variabler Innenstruktur und durchdachter Ausstattung. Ob Dienstleistung, Pflege, Therapie oder Büro – diese Immobilie bietet den perfekten Rahmen für fast jedes Geschäftsfeld!

Ausstattung

- Ständerbauweise mit Vollwärmeschutz und doppeltes Dach als Pultdach ausgeführt
- daher optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit
- und individuell veränderbare Innen-Architektur
- Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster für hervorragende Dämmung
- Effiziente Fernwärmezentralheizung für passende Wärme
- Fußbodenheizung in allen Räumen für maximalen Komfort
- Abluft-Lüftung im Haus vorhanden
- Hochwertiger Vinylboden
- Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen
- Energieausweis liegt vor und weist eine ausgezeichnete Effizienzklasse aus
- Zufahrt mit Transporter und Leicht-LKW möglich
- Parkflächen gegenüber und am Objekt mit Rampe im hinteren Bereich.

Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage für Unternehmen, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und eine optimale Infrastruktur legen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit einer Tram-Station in nur wenigen Gehminuten Entfernung. Auch die nächste Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar, was eine flexible Mobilität für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet.

Für Unternehmen, die auf den Straßenverkehr angewiesen sind, bietet die Nähe zur Autobahnauffahrt eine schnelle Verbindung zu überregionalen Zielen. Der nächste Flughafen ist in etwa 15 Kilometern erreichbar, was die Immobilie auch für internationale Geschäftsbeziehungen attraktiv macht.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten, darunter mehrere Parkhäuser, die ausreichend Platz für Mitarbeiter und Besucher bieten. Zudem stehen E-Ladepunkte zur Verfügung, was die Immobilie besonders zukunftsorientiert macht.

Die Versorgung mit alltäglichen Notwendigkeiten ist durch die Nähe zu mehreren Supermärkten und Drogerien gesichert. Für die Mittagspause oder Geschäftsessen bieten sich verschiedene Restaurants in der Nähe an, die eine breite kulinarische Vielfalt abdecken.

Diese Lage bietet somit eine ideale Kombination aus hervorragender Erreichbarkeit, umfassender Infrastruktur und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag erleichtern und die Attraktivität der Immobilie für Gewerbetreibende steigern.



Ansicht Geschäftsstraße



Spielplatzansicht



Anfahrt von der Straße



Straßenzufahrt



Einfahrt zur Geschäftsstraße

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: TH-2025-005717173

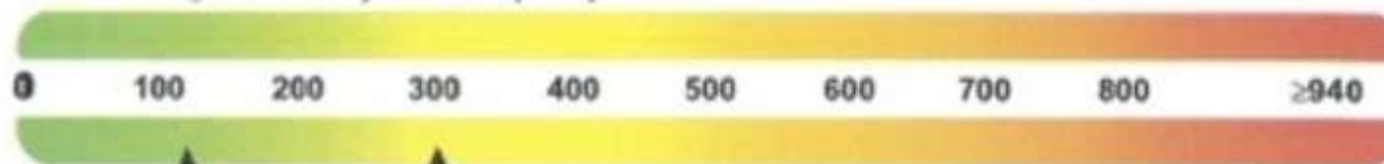
2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen

55,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
122,76 kWh/(m²·a)



Anforderungswert GEG
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG.²
Primärenergiebedarf

Ist-Wert 122,76 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

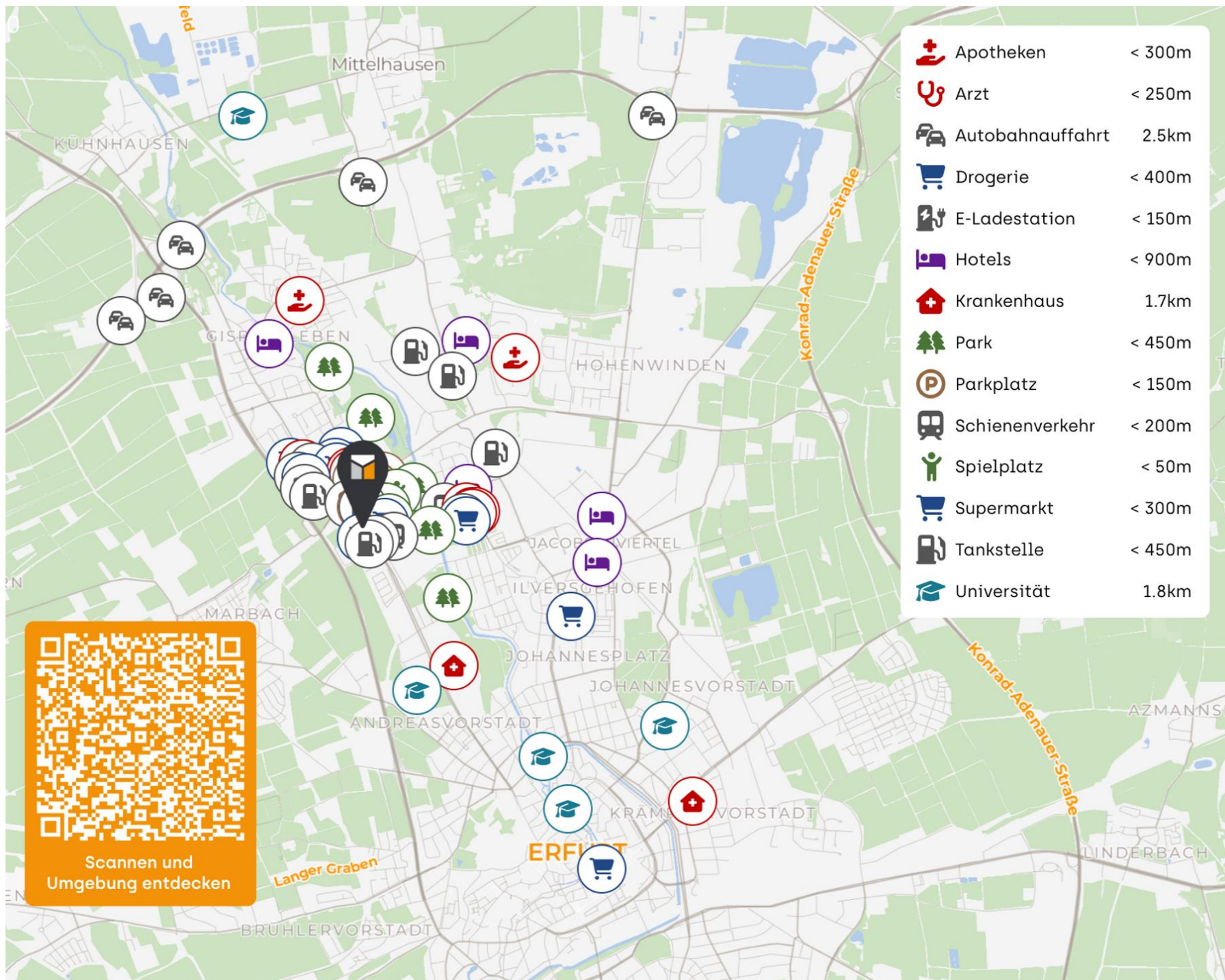
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

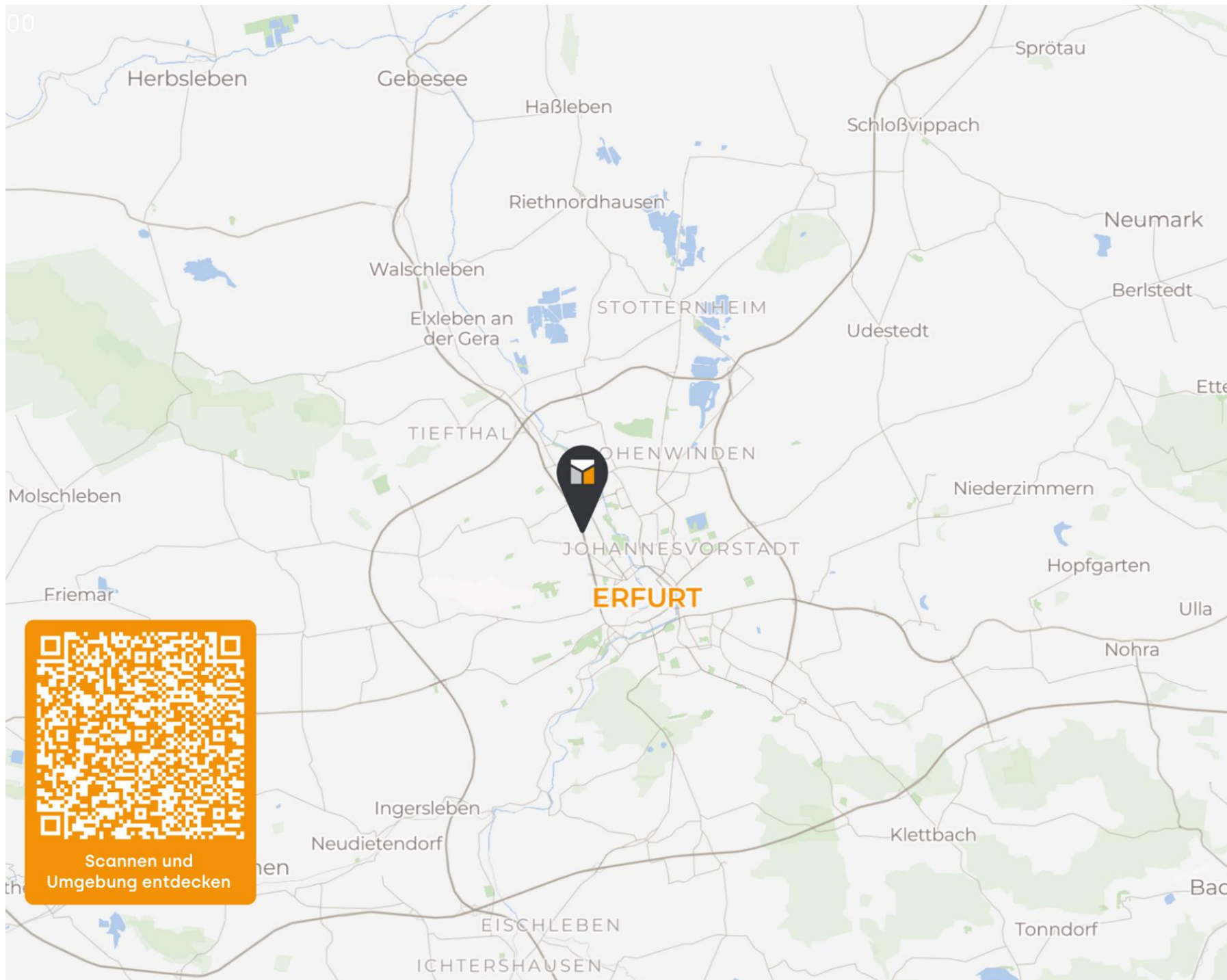
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach § 21 GEG
- ☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Nach-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	265,86	0	0	0	0	575,36







Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Insbesondere übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit des Baujahres, der angegebenen Maße und der Flächenangaben!

Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand!

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin begeistern.

Schicken Sie uns dazu bitte bei Ihrer Anfrage IMMER Ihre VOLLSTÄNDIGE ADRESSE und RUFNUMMER.

Sie interessieren sich für diese oder eine andere Immobilie aus unserem Angebot, möchten weiter ins Detail gehen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sie haben ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Wir helfen Ihnen in Sachen Immobilien mit Rat und Tat. Als deutschlandweit agierendes Unternehmen können wir Sie in allen Fragen zur Immobilie unterstützen.

FALC Immobilien – Ihr innovativer Immobilienmakler – auf über 100 Portalen getreu unserem Motto: Einfach mehr!

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Braun

<https://www.falcimmo.de/immobilienangebote.html>

FALC Immobilien Weimar | Über der Nonnenwiese 1 | 99428 Weimar

Hotline.: 0177-573 26 36

FALC Zentrale Auskunft Mo – So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos
E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de

Ihre Immobilie verkaufen Sie mit uns!

Schnell, sicher und nach Ihren Wünschen

- ✓ professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- ✓ Vermarktung in allen relevanten Portalen
- ✓ auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
- ✓ Erstellung des gesetzlichen Energieausweises
- ✓ 24/7 Erreichbarkeit für Ihre Kunden
- ✓ Hilfe bei Kauf, Finanzierung, Versicherung etc.
- ✓ optimal geschulte Immobilienprofis vor Ort
- ✓ Erstellung eines ansprechenden Exposés mit hochwertigen Bildern
- ✓ internationaler Verbund mit über 80.000 registrierten Interessenten
- ✓ 360° Rundgang und virtuelle Besichtigung

Sie können uns vertrauen -
wir sind mehrfach ausgezeichnet.



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Ihr Immobilienexperte

Thomas Braun

Vertriebsleitung Immobilien

Über der Nonnenwiese 1
99428 Weimar

- Büro: +49 3643 4988712
- Mobil: +49 177 5732636
- Fax: +49 800 6460647
- E-Mail: thomas.braun@falcimmo.de