

EXPOSÉ

2.479 m² mitten in Eisenach - Gewerbeareal mit
laufenden Mieteinnahmen & Entwicklungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Gewerbegrundstück

Adresse: 99817 Eisenach

Grundstücksfläche (ca.): 2.479 m²

Preise zzgl. MwSt.: ja

Objekt ist vermietet: ja

Erschließung: voll erschlossen

**Kaufpreis
€ 349.500,-**

> Gewerbegrundstück

> Eisenach

> 2.479 m² Grundstück

> Objektnummer: 070044



Objekteckdaten:

Objektart	Gewerbegrundstück
Adresse	99817 Eisenach
Grundstücksfläche (ca.)	2.479 m ²
Kaufpreis	349.500,- €
Preise zzgl. MwSt.	ja
Objekt ist vermietet	ja
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Verkaufspreis

Objektbeschreibung:

Eine seltene Gelegenheit in zentraler Eisenacher Stadtlage: Zum Verkauf steht ein gewerblich genutztes Areal mit insgesamt ca. 2.479 m² Grundstücksfläche, verteilt auf drei zusammenhängende Flurstücke und mit Anbindung an die Werneburgstraße, Karl-Marx-Straße und Hospitalstraße.

Das Grundstück blickt auf eine langjährige gewerbliche Nutzung zurück. Bereits vor der Wiedervereinigung befand sich hier ein Baustoffhandel. Heute wird das Anwesen überwiegend von etablierten Gewerbetreibenden aus dem Automobilbereich genutzt. Prägend ist eine ca. 300 m² große Gewerbehalle mit Verkaufs-, Werkstatt- und Nebenflächen. Hinzu kommen weitere Bestandsgebäude, Lager- und Abstellflächen sowie großzügige befestigte Freiflächen.

Die wesentlichen Gewerbeflächen sind seit vielen Jahren vermietet. Ergänzt werden die Einnahmen durch weitere Nutzungsverhältnisse sowie einen Werbestandort. Insgesamt werden derzeit Jahresnettomieteinnahmen von rund 30.000 EUR erzielt. Die beiden wesentlichen Gewerbemietverhältnisse sind nach aktuellem Vertragsstand bis zum 31.05.2027 vereinbart.

Damit bietet das Anwesen eine interessante Kombination: laufende Erträge aus dem Bestand und gleichzeitig mittel- bis langfristige Flexibilität hinsichtlich der weiteren Nutzung des Grundstücks.

Der vorhandene Gebäudebestand weist in Teilen einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Insbesondere die weiteren Bestands- und Nebenflächen sind teilweise nur eingeschränkt nutzbar, bieten nach entsprechender Herrichtung jedoch zusätzliches Vermietungs- beziehungsweise Nutzungspotenzial.

Besonders interessant ist die langfristige Perspektive des Areals. Bereits in den 1990er-Jahren wurde für das Grundstück eine umfangreiche Projektierung mit verschiedenen Varianten einer kombinierten Wohn- und Geschäftsbebauung entwickelt. Die damaligen Planungen besitzen heute

keine verbindliche Genehmigungswirkung, veranschaulichen jedoch eindrucksvoll das bereits seinerzeit erkannte Entwicklungspotenzial des Areals.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Grundstücksgröße von ca. 2.479 m² und der Einbindung zwischen drei Straßen bietet sich das Areal daher nicht nur für die Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzung an, sondern auch für eine mittel- bis langfristige Weiterentwicklung. Denkbar sind - jeweils vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen - insbesondere neue gewerbliche Nutzungen sowie eine umfassendere Neustrukturierung des Grundstücks. Art und Umfang einer zukünftigen Bebauung sind durch den Erwerber mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Bemerkenswert ist dabei die Preisfindung: Der Angebotspreis von 349.500 EUR orientiert sich im Wesentlichen am rechnerischen Bodenwert des Grundstücks. Die vorhandenen Aufbauten wurden bei der Angebotspreisfindung wertmäßig nicht gesondert angesetzt.

Damit verbindet das Anwesen drei interessante Komponenten: einen etablierten innerstädtischen Gewerbestandort, laufende Mieteinnahmen und eine langfristige Entwicklungsperspektive.

Ausstattung:

- Grundstücksfläche: ca. 2.479 m²
- Jahresnettomieteinnahmen: ca. 30.000 EUR p. a.
- Kaufpreisfaktor: ca. 11,6-fach der aktuellen Jahresnettomiete (weiter ausbaufähig)
- Bruttoanfangsrendite: ca. 8,6 % bezogen auf den Angebotspreis
- Gewerbehalle: ca. 300 m² Gesamtfläche inkl. Verkaufs-, Werkstatt- und Nebenflächen
- Weitere Flächen: zusätzliche Bestands-, Lager- und Abstellflächen
- Vermietung: mehrere bestehende Miet- und Nutzungsverhältnisse
- Freiflächen: großzügige befestigte Hof-, Stell- und Ausstellungsflächen
- Grundstück: drei zusammenhängende Flurstücke, Gemarkung Eisenach, Flur 53, Flurstücke: 4276, 4277 und 4292/1
- Straßenlage: Werneburgstraße / Karl-Marx-Straße / Hospitalstraße
- Nutzung: gewerblich geprägt, insbesondere Kfz-Handel, Werkstatt und Fachhandel
- Bestandsgebäude: teilweise sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig
- Vermietungspotenzial: weitere kleinteilige Leerflächen im Bestand vorhanden
- Entwicklungsperspektive: historische Projektierung einer Wohn- und Geschäftsbebauung vorhanden
- Altlasten: nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde keine Eintragung der Grundstücke im THALIS
- Baulast: Anbaubaulast vorhanden; nähere Unterlagen auf Anfrage
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung / unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse

Lagebeschreibung:

> Gewerbegrundstück

> Eisenach

> 2.479 m² Grundstück

> Objektnummer: 070044



Das Gewerbeanwesen befindet sich in zentraler Lage von Eisenach, nur wenige Minuten vom historischen Stadtzentrum entfernt. Durch seine Lage zwischen Werneburgstraße, Karl-Marx-Straße und Hospitalstraße verfügt das Areal über eine für innerstädtische Grundstücke außergewöhnliche Präsenz, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Besonders die Hospitalstraße ist als innerstädtische Verkehrsachse für gewerbliche Nutzungen interessant. Der vorhandene Gewerbestandort profitiert entsprechend von einer guten Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit. Gleichzeitig ist das unmittelbare Umfeld nicht durch ein klassisches Gewerbegebiet geprägt, sondern durch eine gewachsene innerstädtische Mischung aus Wohnbebauung, Gewerbe, Dienstleistung und Verkehrsinfrastruktur.

Der Eisenacher Hauptbahnhof, das Stadtzentrum sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Über die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahn A4.

Die besondere Grundstückssituation mit Straßenbezug zu drei Seiten, die nahezu kompakte Grundstücksform und die zentrale Lage machen das Areal sowohl für die Fortführung gewerblicher Nutzungen als auch unter langfristigen Gesichtspunkten interessant.

Sonstiges:

Der Verkauf erfolgt im bestehenden Zustand.

Der Angebotspreis wurde bewusst grundstücksorientiert gewählt. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 2.479 m² entspricht der Kaufpreis von 349.500 EUR nahezu exakt dem rechnerischen Grundstückswert auf Basis des zugrunde gelegten Bodenrichtwertes von 141 EUR/m². Die vorhandene Bebauung wurde bei der Preisfindung wertmäßig nicht gesondert angesetzt.

Weiterführende Unterlagen - darunter Flurkarte, Mietunterlagen, Altlastenaukunft, Baulastunterlagen sowie die historische Projektierung - stellen wir ernsthaften Kaufinteressenten gerne zur Verfügung.

Objektbilder:



Detailansicht Halle



Nord-West-Ansicht



Ost-Ansicht Halle

Eckdaten

> Gewerbegrundstück

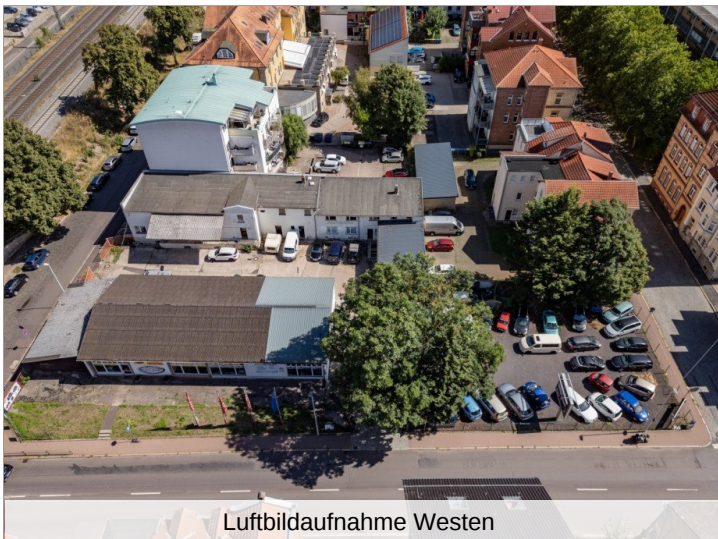
> Eisenach

> 2.479 m² Grundstück

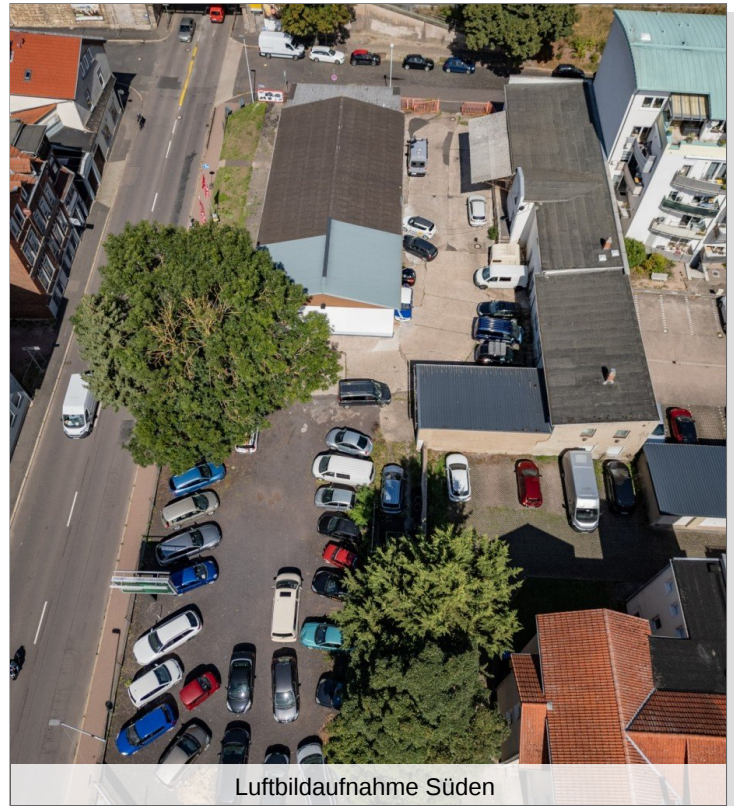
> Objektnummer: 070044



weitere Aufbauten



Luftbildaufnahme Westen



Luftbildaufnahme Süden

> 2.479 m² Grundstück

> Objektnummer: 070044

Firmendaten:

NEUMANN IMMOBILIEN GmbH
Theaterplatz 3
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
www.neumannimmobilien.de**

**Sitz der Gesellschaft: Eisenach
Amtsgericht Jena, HRB 520808
Geschäftsführer: Philipp Neumann**

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt Eisenach.