



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort frei**

Ihr Immobilien Partner!



Objektnummer FALC-TB-63309

***Pflege Physiotherapie oder Büroräume für Ihre Mitarbeiter in bester Lage für Service am Menschen***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**555.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>974,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>428,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>16,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>8,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Hallenhöhe</b>	<b>2.8</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.05.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>122,76</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Stromwert</b>	<b>33</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>203</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.05.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

**Vielseitig nutzbarer Flachbau mit ca. 412 m<sup>2</sup> 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 Plattenbaugelände 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.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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](mailto:thomas.braun@falcimmo.de)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

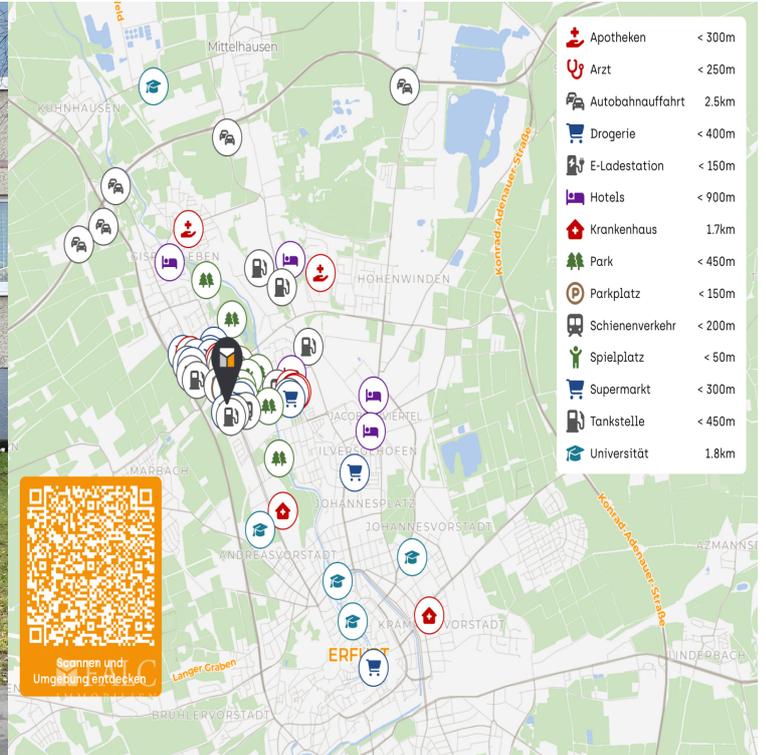
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

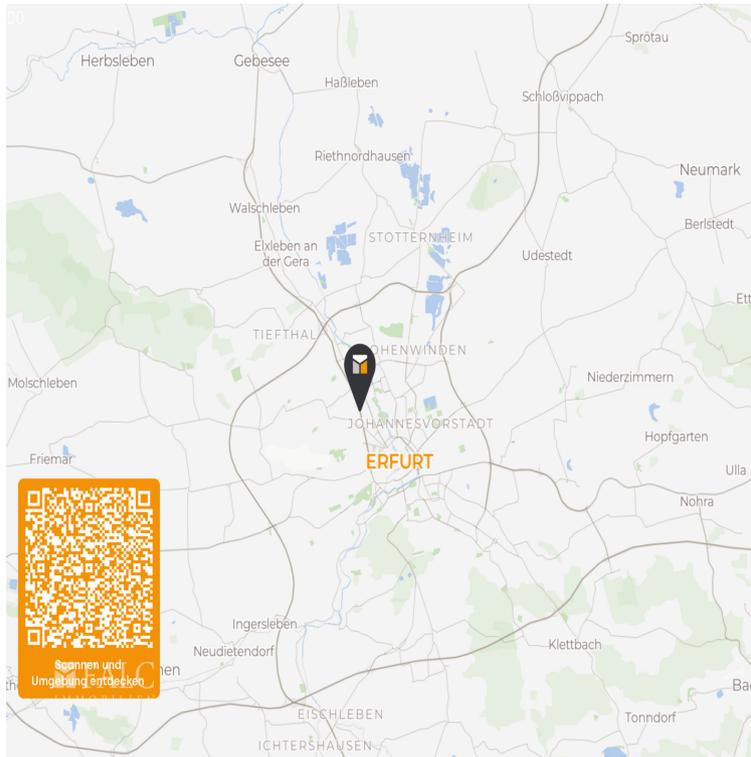
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer: TH-2025-005717173      2

---

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen      55,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

↓ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

**122,76 kWh(m<sup>2</sup>a)**

0    100    200    300    400    500    600    700    800    940

---

Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert)      Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>      Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

bei Wert > 122,76 kWh(m<sup>2</sup>a)      Anforderungswert kWh(m<sup>2</sup>a)       Verfahren nach § 21 GEG

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten       eingehalten       Verfahren nach § 30 GEG (Ein-Zonen-Modell)<sup>7</sup>

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)       eingehalten       Vereinfachungen nach § 56 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

---

### Endergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endergiebedarf in kWh(m <sup>2</sup> a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>8</sup>	Kühlung einsch. Lüftung	
Nach-Erneuerbare aus BHKW, fossiler Biomasse (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	200,89	0	0	0	0	200,89

weitere Einträge in Anlage

---

**Endergiebedarf Wärme** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)      **203 kWh(m<sup>2</sup>a)**

**Endergiebedarf Strom** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)      **33 kWh(m<sup>2</sup>a)**

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>       für Heizung       für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsvoraussetzungen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>2</sup>

- Handwerksleistung (Wärmeraum) (§ 71g)
- Wärmepumpe (§ 71h)
- Solarthermieanlage (§ 71i)
- Solarthermieanlage (§ 71j)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71k)
- Abwärmegewinnung (§ 71l)
- Solarthermie-Heizungsanlage (§ 71m)
- Dämmhilfe, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG: Anteil Ww: Anteil EE<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>4</sup>:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Ww	Anteil EE <sup>3</sup>	Anteil EE <sup>4</sup>
	0%	0%	0%
<b>Summe</b> <sup>5</sup>	0%	0%	0%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>3</sup>
	0%
<b>Summe</b> <sup>5</sup>	0%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

---

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
1	Zone 1-Behandlungsräume	248	60
2	Zone 2-Verkehrsräume	84	20
3	Zone 3-Außenfall	36	9
4	Zone 4-WC	26	6
5	Zone 5-Lager/Technik/Archiv	20	5

weitere Einträge in Anlage

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bekurfwerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizter/gelüfteter Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>2</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>3</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen  
<sup>4</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>5</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>6</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>7</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Wärmeerzeugerbedarf





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)