

EXPOSÉ

Freie Kfz-Werkstatt mit Kundenstamm
in Heldrungen/ Thüringen

Objekt-Nr: 11HLD_GW.15.042

Bitte bei Anfragen immer angeben!

Willkommen in der Burg- und Zwiebelstadt an der Schmücke

Wohnen und arbeiten unter einem Dach

Gut eingeführte „Freie Kfz-Werkstatt“ mit Kundenstamm sucht neuen Hausherrn



Objektanschrift: 06577 Heldrungen, DE / Thüringen; Bahnhofstraße

• BAUJAHR:	ca. 1938
• ZIMMER:	4
• WOHN- UND NUTZFLÄCHE:	ca. 135 m ²
• GEWERBEFLÄCHE:	ca. 215 m ²
• AUSTELLUNGSFLÄCHE:	ca. 135 m ²

• HEIZUNG:	Zentralheizung
• KAUFPREIS:	VB € 124.930,- zzgl. Courtage
• COURTAGE:	5,00 % inkl. MwSt.
• VERMIETET:	nein
• STELLPLÄTZE:	vorhanden



Objekt Nr: 11HLD_GW.15.042

ANSPRECHPARTNER:
Jochen Brandl
Tel.: +49 (0)34671 52 97 44
Handy: +49 (0) 151 12 04 02 69
Email: info@immo-union.de

immo-union
Rosengasse 3
06567 Bad Frankenhausen
www.immo-union.de



Lage

Heldrungen ist eine Stadt im thüringischen Kyffhäuserkreis und Stadt am Naturpark Kyffhäuser. Sie ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft "An der Schmücke". In der näheren Umgebung Heldrungen bieten die bekannten Objekte der Kyffhäuserregion, wie die Barbarossahöhle, das Kyffhäuserdenkmal und das Panoramamuseum und die Kyffhäusertherme in Bad Frankenhausen lohnenswerte Ausflugsziele. Dies gilt auch für die weltweit größte Rosensammlung im Rosarium in Sangerhausen.

Heldrungen ist an die Bundesautobahn 71 in Richtung Süden durch den Schmücketunnel über Erfurt und Suhl nach Schweinfurt und in Richtung Norden nach Sangerhausen angeschlossen. Weiterhin verläuft die Bundesstraße 86 von Hettstedt über Sangerhausen in Richtung Straußfurt durch das Stadtgebiet und kreuzt an der Thüringer Pforte die Bundesstraße 85 (Berga - Passau).

Die Stadt ist an die Bahnstrecke Sangerhausen - Erfurt angeschlossen.

Makrostandort: Thüringen, Kyffhäuserkreis

Entfernungen:

12 Autominuten bis zum Zentrum der Stadt Artern,

16 Autominuten bis zum Zentrum der Stadt Bad Frankenhausen

45 Autominuten bis zum Bahnhof Erfurt

49 Autominuten bis zum Bahnhof Flughafen Erfurt

4 Autominuten sind es bis zur Autobahn A71

Mikrostandort:

Ortslage an der Bundesstraße B86, freistehend.

2 Fußminuten bis zum Bus, 4 Autominuten sind es bis Bahnhof Heldrungen

Medizinische Versorgung:

Apotheke, Allgemeinarztpraxis, Zahnarzt, Heilpraktiker, Akupunktur, Bachblütentherapie, Chiropraktik, Parodontologe, Krankengymnastin, Physiotherapeutin, Kinder- und Jugendmedizin, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Tierarzt

Gewerbe:

Apparate- & Behältertechnik Heldrungen, AZ Metallbau GmbH, Bauunternehmen; Heizung und Sanitär, Feuerverzinkerei Heldrungen GmbH, Kunststofftechnik, Dachdecker, IntraProfil Bausysteme GmbH, METEX Metallwaren GmbH, Polsterwerkstatt u Raumausstattung, Raiffeisen Warengenossenschaft Heldrungen, Bau- und Möbeltischlerei, Elektriker, Computertechnik, Nordthüringer Volksbank eG, Sparkasse, Jet Sound HIFI Markt, Supermärkte, Versicherungen, Countryclub "Eastside" e. V., Angelverein Heldrungen e.V., FitneßStudio, Sauna, Kegelbahn, Gaststätte Ratskeller, Gaststätte Zur Krone, Wasserburg Heldrungen mit Jugendherberge

Bildungseinrichtungen:

Kindergarten, Grundschule, IBKM Gemeinnützige Schulträger GmbH

Regelschule- Schulbusverkehr nach Oldisleben

Gymnasium - Schulbusverkehr nach Bad Frankenhausen

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftsobjekt, massiv erbaut, ist nicht unterkellert. Die solide Bauqualität zeigt sich in den verwendeten Materialien und den Stärken der Außenwände, was sich nicht zuletzt durch geringe Verbrauchskosten in Ihrem Geldbeutel niederschlägt. Das Haupthaus ist im Erdgeschoss mit einer Außenwandstärke von 0,60 m und im Obergeschoss von 0,365 m erbaut. Die Außenwände der Werkstatt wurden mit einer Wandstärke von 0,40 m ausgeführt.

Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt, im Oberschoss ist der Wohnbereich integriert.

Das Grundstück ist ca. 500 m² groß. An das Wohn- und Geschäftshaus wurde die Reparaturwerkstatt angebaut. Im hinteren Teil des Grundstücks ist ein kleiner Hof vorgelagert, der straßenseitig nicht eingesehen werden kann. Bebaut ist er mit Lagerräumen und dient außerdem als Parkfläche und zu Außenreparaturarbeiten.

Neben dem Haus ist eine Freifläche errichtet, die auch als Park- und Ausstellungsfläche dient. Ein Verkaufspavillon mit einer Ausstellungsfläche von ca. 135 m² auf einem eigenen Grundstück direkt an der Hauptstraße ist im Preis inbegriffen.

Den Wohnbereich erreichen Sie über einen separaten Eingang. Garagen und Stellplätze sind angemessen vorhanden.

Ausstattung

Der Wohnbereich im Obergeschoss hat folgende Raumaufteilung:

- Großes Wohnzimmer
- Kleines Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit WC und Wanne
- Kinderzimmer
- Diele

Im großen Wohnzimmer ist ein Kaminofen vorhanden. Er bringt in der kälteren Jahreszeit nicht nur einen kleinen Sparvorteil bei den Heizkosten, sondern liefert ein ganz anderes Wohngefühl. Die Wärme ist auf jeden Fall angenehmer als die, einer normalen Heizung und man fühlt sich auf jeden Fall geborgener. Mit Duftöl in einer Wassertasse, die Sie auf dem Ofen stellen, was dazu führt, das gleichmäßig ein angenehmer und toller Duft im Haus verteilt wird, lassen Sie den Abend mit Ihrem Partner einig ausklingen. Neben der Küche ist ein kleiner Vorratsraum mit Fenster vorhanden. Die Raumaufteilung können Sie ganz persönlichen Ihren Bedürfnissen anpassen. Die Bodenbelege im Wohnbereich sind mit Holzdielen, Laminat und Teppich versehen. Über eine Bodentreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das teils als Kinderdomizil ausgebaut wurde und teils als Abstellfläche genutzt wird. Die Abstellfläche im Dachgeschoss kann weiter ausgebaut werden. Hierfür stehen zusätzlich ca. 25 m² Freiraum zur Verfügung. Die Einbauegegenstände (Küche) und Möbel können Sie mit übernehmen.

Das Bad ist mit Wanne ausgestattet.

Der Gewerbebereich ist in folgende Räume eingeteilt:

- 3 Büroräume
- WC
- 3 Werkstatträume
- Lagerräume, Freifläche

Alle Fenster im Haupthaus sind mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden ausgestattet. Im Gewerbebereich (Schaufenster, Eingangstür) werden die Rollläden elektrisch betrieben. Die Zentralheizung wird mit Heizöl betrieben. Die Lagerkapazität für das Öl ist 7500l groß.

Besonderheiten

Die freie Kfz Werkstatt kann mit festem Kundenstamm und Werkstattausrüstungen übernommen werden. Die Werkstattausrüstung ist im Preis enthalten.

Sie finden vor:

- 2 elektrische Hebebühnen
- Reifenmontiergerät mit Wuchtmaschine
- Bremsenprüfstand
- Achsmessgerät
- Abgastester für Benzin und Diesel
- Motordiagnosegerät
- Autospotter für Blechbearbeitung
- Spezialwerkzeuge für Ford
- Drehbank mit Transmission
- CO 2 Schweißgerät und weitere diverse Werkzeuge

Karte



Dieses Exposé soll Ihnen einen ersten Überblick über das angebotene Objekt vermitteln. Sicherlich werden sich dann noch Fragen ergeben, die ich Ihnen gern persönlich beantworten möchte. Selbstverständlich stehe ich Ihnen nach Absprache zu einem Besichtigungstermin zur Verfügung.

Außerdem kann ich Ihnen bei der Finanzierung des Objektes behilflich sein und Ihnen auf Wunsch ein persönliches Angebot, auf Ihre speziellen Bedürfnisse abgestimmt, unterbreiten.

Übrigens: Zurzeit profitieren Sie bei einer Finanzierung von den „GÜNSTIGEN ZINSEN“. Wir unterstützen Sie gern bei der bestmöglichen Lösung!

Objekt Nr: 11KYF_GW.15.042

ANSPRECHPARTNER:

Jochen Brandl

Tel.: +49 (0)34671 52 97 44

Handy: +49 (0) 151 12 04 02 69

Email: info@immo-union.de

immo-union

Rosengasse 3

06567 Bad Frankenhausen

www.immo-union.de

Sie erhalten von uns auf Anforderung ausführliche Unterlagen über die Grundstückslage und Eigentümer. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir dabei auf vollständige Kontaktdaten angewiesen sind. Wir können daher leider nur solche Anfragen beantworten, die neben der E-Mail Anschrift auch die vollständige Anschrift und Telefonnummer beinhalten. Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt und nur für den erbetenen Informationsaustausch herangezogen.

COURTAGE:

Alle Angaben im Exposé beruhen auf Mitteilung des Eigentümers bzw. auf von diesem oder der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen. Ergänzend gelten unsere Allgemeinen Geschäfts- und Provisionsbedingungen. Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages durch unseren Nachweis und/oder unsere Vermittlung eine vom Käufer an uns zu zahlende Maklercourtage in Höhe von 5,00 % des Vertragswertes inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig wird.