=====Kartausengarten 6=====



Original Anzeige: Ebay-Kleinanzeigen

Fläche (m²)	182 m²
Quadratmeterpreis €/m²	5 €/m²
Nebenkosten (€)	400 €
Monatsmiete für Gesamtfläche (€)	900 €
Kaution (€)	2.000 €

Lage



- Hausnummern 7&6 sind ein Wohngebäude des gleichen Eigentümers
- Hausnummer 4 und anliegend sind ein Grundstück der Bahn AG (Werkgelände und Büros.)

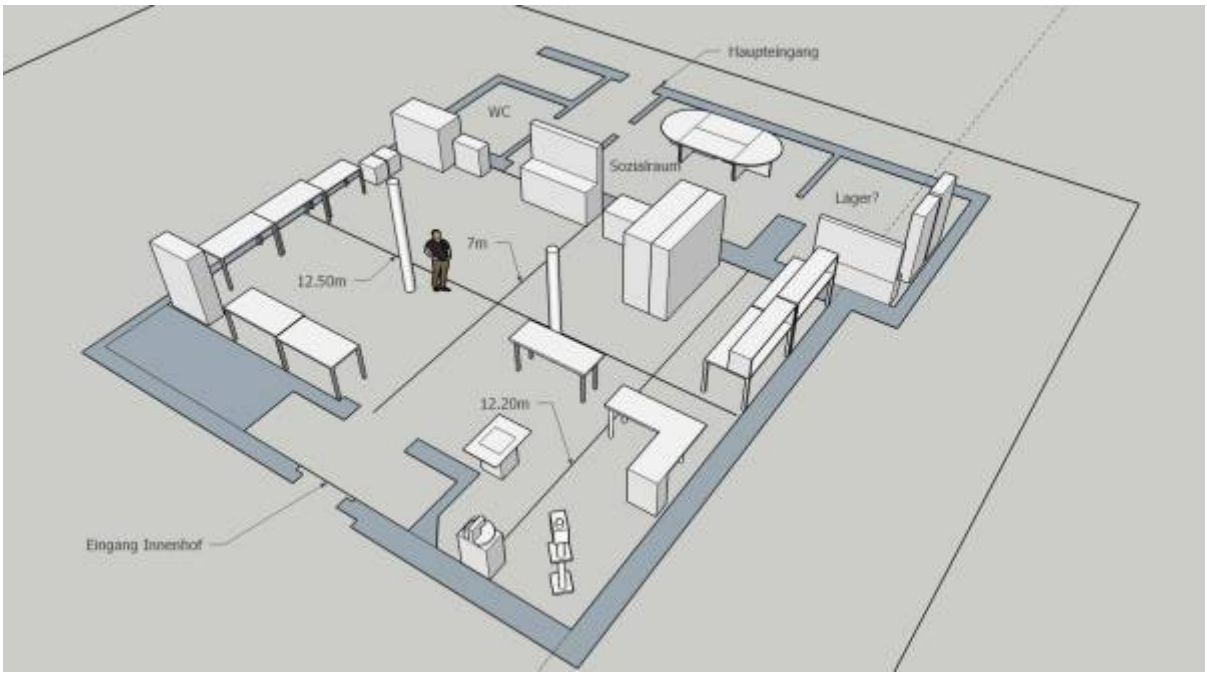
Eigenschaften

- Gewerbegebäude zwischen Bahn und Wohnblocks (mit Abstand)
- ein Nachbargebäude mit Wohnungen (selber Besitzer)
- großes Grundstück mit Parkplätzen und einem kleinen Innenhof mit Garagen
  - Parkplätze müssen extra angemietet werden
  - Durchfahrt zum Innenhof möglich (Schleuse mit 2 Rolltoren)
- Vorder + Hintereingang zu den Räumen, jeweils ebenerdig, gepflastert, normale Türbreite.
- Heizung via Gas. Momentan im Umbau, Entweder eigene oder gemeinsame Therme.
- Strom vorhanden (Drehstrom nicht gefragt), Telefon/Daten möglich (100 MBit/s laut Eigentümer verfügbar)

- Kleiner Flur mit Abgängen zum WC (3 (schmale) Kabinen), zum Konferenzraum + Saal
- Konferenzraum etwas so groß wie Sozialraum im BS (27 m²)
  - Eine weiße Wand für Beamer
  - zwei Fenster nach Osten, relativ dunkel

- Neben dem Konferenzraum ist noch ein kleineres Büro/Lager (18 m²)
  - möglicherweise mit Gastherme
  - 1 Fenster nach Osten, sehr dunkel
- Saal ist groß, 123 m², mit 2 Stützen zur hohen, momentan abgehängten Decke
  - momentan alter Büroteppichboden auf OSB-Platten und Bodensafe-Steckdosen+Netzwerk
  - nicht unterkellert, Untergrund unbekannt
  - eine Seite mit Fenstern (Süden, Metallrahmen, Doppelglas, gut in Schuss)
- 2 Nischen neben dem Hinterausgang mit Küchenelementen
  - Zustand der Wasserleitung unbekannt, möglicherweise nicht nutzbar, Abwasser geht wohl
  - Ausgang zum Innenhof
- Vermieter will Heizung erneuern, abgehängte Decken mit neuen Elementen versehen.
  - Weitere Renovierungsarbeiten noch nicht abgeklärt
  - Es gibt eine weiteren Interessenten (Nutzung: Büros) mit größerem Renovierungsbedarf

Einrichtung



Alle Maschinen und Möbel aus dem MS und der Werkstatt des BS als Platzbeispiel. (Anordnung nur Beispielhaft.)

Checkliste

(siehe Anforderungsliste)

Must-Have

150 - 400qm	@orange: 183qm
gut mit ÖPNV erreichbar (auch spät abends)	@lightgreen: ja
Parkplätze in der Nähe	@lightgreen: ja, mit Parkautomaten
WC vorhanden	@lightgreen: ja, 3x
mindestens der Sozialraum beheizbar	@lightgreen: komplett beheizbar
Strom-/Internet-/Wasser-/Abwasseranschluss	@lightgreen: ja
Möglichkeit und Erlaubnis, Nichtmitgliedern (elektronisch) Zugang zu gewähren	@lightgreen: Zugang offen
Platz für Veranstaltungen mit mind. 20 Gästen	@lightgreen: Im Saal
Umgebung erlaubt Lärm/Besucherfrequentierung/Nerds	@orange: Gewerbegrundstück, aber Wohngebäude an einer Seite: kein Lärm Nachts
Möglichkeit, mittlegroße Maschinen aufzustellen (=ebenerdig, Anfahrt möglich)	@orange: Anfahrt ok, Boden fraglich
Erlaubnis, für den Betrieb nötige bauliche Veränderungen durchzuführen (Abluft, Absaugung, Stromanschlüsse)	@lightgreen: ja, nach Absprache
bezahlbare Miete (momentan max. 1000Euro/Monat)	@orange: 1300 inkl Nebenkosten

Nice to have

4 getrennte Räume (Holz, Elektro, Metal, Sozial)	@red: nur 3 Räume; Saal gemeinsam genutzt
Anlieferung von Material mit dem PKW möglich	@lightgreen: ja
Parkplätze auf dem Gelände	@red: nein; nur extra Miete
Öffentlichkeitswirksame Lage	@orange: Innenstadtrand, aber versteckt
Ansehnlicher Bauzustand und Umgebung (Aussenwirkung bei Veranstaltungen)	@lightgreen: Fassade alt, aber gepflegte Umgebung
Erweiterungsmöglichkeiten	@red: gering; nur über Anmietung von weiteren Einheiten

Pro / Con

Vorteile	Nachteile
Innenstadtlage, füßläufig zum Anger, StraBa, (Bahnhof?)	Nicht viel größer als bisher
Genug Platz für MS+BS unter einem Dach	Nur moderat Platz für weitere Expansion
Bezahlbare Immobilie in der Innenstadt selten	Kalthallen oder im Umland günstiger
Preis für die Lage ok	Teurer als bisher: Finanzierungslücke
Ebenerdige Eingänge, keine Stufen, mit PKW zu erreichen	Keine Rolltore / nicht befahrbar
Gewerbeimmobilie + Grundstück	Wohnbebauung an einer Seite + in Entfernung (Rücksicht)
Publikumsverkehr möglich	Keine Parkplätze (inklusive)
Eigene Ausgestaltung erlaubt	Investition bei der Renovierung nötig (Zeit + Geld)
Innenhof zur Mitbenutzung (Raucher)	Möglicherweise kein Wasser in der Küchennische
interessante Nachbarn (Künstler)	Rücksicht auf Wohnbebauung nötig (Lärm, Abluft)
eigene Sanitäranlagen	Boden für Werkstatt ungeeignet
	Mobile Trennung zw. den Gewerken nötig

Offene Fragen

- Genauer Renovierungszustand bei Übergabe?
- Optionen für den Boden der Werkstatt
  - Fliessestrich? Estrichplatten?
- Zugang zum Umzug vor Mietantritt?
- Drehstromanschluss vorhanden?

Bilder































Dauerhafter Link zu diesem Dokument:
https://wiki.technikkultur-erfurt.de/verein:immobilien:kartausengarten

Dokument zuletzt bearbeitet am: **16.02.2020 22:45**

Verein zur Förderung von Technikkultur in Erfurt e.V
https://wiki.technikkultur-erfurt.de/