



Kartausengarten 6

Original Anzeige: [Ebay-Kleinanzeigen](#)

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Fläche (m ²) | 182 m ² |
| Quadratmeterpreis €/m ² | 5 €/m ² |
| Nebenkosten (€) | 400 € |
| Monatsmiete für Gesamtfläche (€) | 900 € |
| Kaution (€) | 2.000 € |

Lage



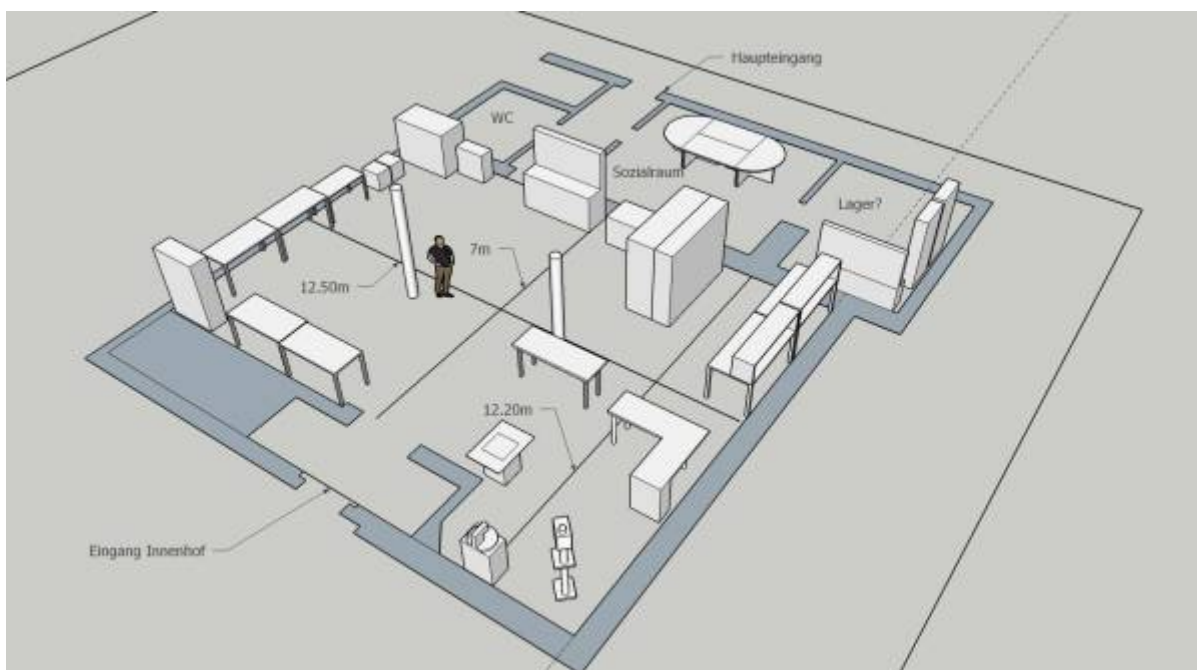
- Hausnummern 7&6 sind ein Wohngebäude des gleichen Eigentümers
- Hausnummer 4 und anliegend sind ein Grundstück der Bahn AG (Werkgelände und Büros.)

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

Nice to have

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

Pro / Con

| Vorteile | Nachteile |
|---|---|
| Innenstadtlage, fußläufig 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?rev=1581891619>

Dokument zuletzt bearbeitet am: **16.02.2020 22:20**

Verein zur Förderung von Technikkultur in Erfurt e.V

<https://wiki.technikkultur-erfurt.de/>

