

# KASTANIENALLEE 8

Wohn- und Geschäftshaus als Renditeobjekt in der Innenstadt

[www.bgg-gotha.de](http://www.bgg-gotha.de)



# KASTANIENALLEE 8

## Inhalt des Exposés

1. Datenblatt zum Objekt „Kastanienallee 8“
2. Objektbeschreibung
3. Flurkarte
4. Ansichten
5. Wohnungsübersicht
6. Historische Bestandsunterlagen
7. Gedenktafel
8. Gotha – eine sympathische Stadt

## Hinweis:

Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen auf schriftliche Nachfrage und nachgewiesenem Kaufinteresse zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

### **Stefan Roth**

Tel.: (03621) 771-111

E-Mail: [SRoth@bgg-gotha.de](mailto:SRoth@bgg-gotha.de)



# KASTANIENALLEE 8

## 1. Datenblatt

Flur: 8  
Flurstück: 57/0  
Gemarkung: Gotha  
Lage: Gotha-Mitte

Grundstücksfläche: 450 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 174,30 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche: 378,34 m<sup>2</sup>

- 2 Wohnungen, davon 1 leer stehend. Der Zugang ist nur über den vermieteten Bereich möglich.
- 3 Gewerbeeinheiten, davon 2 leer stehend

Baujahr: 1910 - 1912

**Einzeldenkmal** – kein Energieausweis erforderlich

Heizungsart: Etagenheizung / Gas

Mindestgebot: 400.000,00 Euro



# KASTANIENALLEE 8

## 2. Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Diese stattliche Gründerzeitvilla wurde in den Jahren 1910/12 in massiver Bauweise mit Ziegeldach errichtet. *Es handelt sich um einen breit gelagerten, zweigeschossigen, massiven Putzbau über bossiertem Souterrain, unter Mansarddach mit verzierten Gaupen und seitlich übergiebeltem Treppenhaus. Die Straßenfassade ist durch einen vierachsigen Mittelrisalit mit Frontispiz streng gegliedert; zwischen Frontispiz und Risalit Brüstung mit bekrönenden Vasen.* (Quelle: Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege)

Im Jahr 1999 wurden Fenster, Dacheindeckung und der Fassadenanstrich erneuert. 2004 erfolgte die Sanierung des Hauseingangsbereiches.

Im Souterrain befindet sich ein Kosmetikstudio. Die Praxisräume im Erdgeschoss befinden sich im Leerstand. Das 1. Obergeschoss ist zu Wohnzwecken teils vermietet und das 2. Obergeschoss steht ebenfalls leer.

Zum Grundstück gehört ein Garten, der über die Terrasse im Souterrain zugänglich ist.

Die Eiche vor dem Hauseingang steht unter Naturschutz.



# KASTANIENALLEE 8

## Angaben zur Ausstattung

### Souterrain

Gartenseite: Sanierung der Gewerbefläche 2005 zum Kosmetikstudio.  
Der restliche Teil ist Keller mit einzelnen Räumen für die Mieter des Hauses.

### Erdgeschoss

Die Gewerberäume im Erdgeschoss weisen teilweise die für die Bauzeit typischen Holzvertäfelungen und Kassettendecken auf. Mehrere Räume sind mit Parkettboden ausgestattet, die anderen Räume mit CV-Belag versehen.

### 1.Obergeschoss

Die Wohnungen sind mit Gas-Thermen zur Heizung und Warmwasserbereitung ausgestattet.

### 2.Obergeschoss

Diese Etage ist unsaniert.

### 3.Obergeschoss (Spitzboden)

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.



# KASTANIENALLEE 8

## Lage

Das Objekt befindet sich vis-a-vis des östlichen Eingangs der Fußgängerzone zur historischen Altstadt. Verkehrszentral gelegen, ist es sowohl mit den ÖPNV als auch mit dem PKW bestens erreichbar.

Zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel laufen Sie nur 3 Minuten. Öffentliche Parkplätze befinden sich gegenüber dem Grundstück sowie 180 kostenfreie Stellflächen am ehemaligen Busbahnhof östlich der Liegenschaft.

## Sonstiges:

Das Grundstück gehört zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Gotha“. Der damit verbundene Sanierungsausgleichsbetrag wurde bereits entrichtet.

Der Herstellungsbeitrag des WAG Gotha und Landkreisgemeinden für die öffentliche Entwässerungseinrichtung wurde ebenfalls bereits entrichtet.



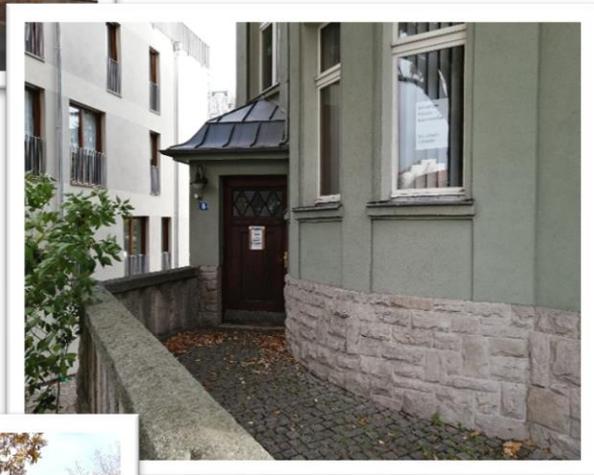


# KASTANIENALLEE 8

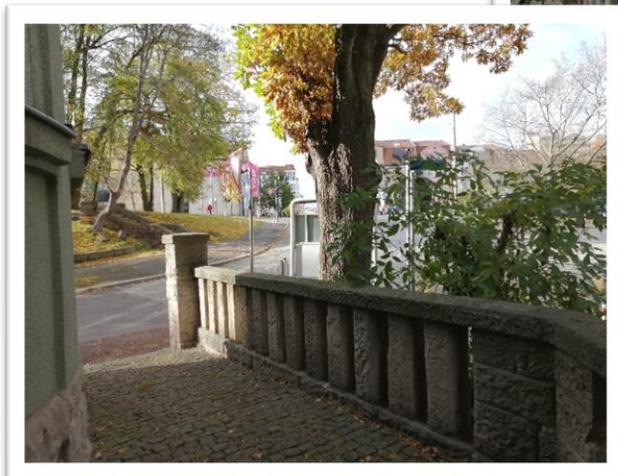
## 4. Ansichten



Straßenansicht



Hauseingang



# KASTANIENALLEE 8

## 4.1. Garten



# KASTANIENALLEE 8

## 4.2. Souterrain



Eingang zum Gewerbe sowie Terrassentür (links)



Praxisraum mit Blick zum Büro und zur Teeküche



Praxisraum mit Blick zum Eingang



Nische im Praxisraum

Die Aufnahmen stammen aus dem Jahr 2005.

# KASTANIENALLEE 8

## 4.3. Erdgeschoss



# KASTANIENALLEE 8

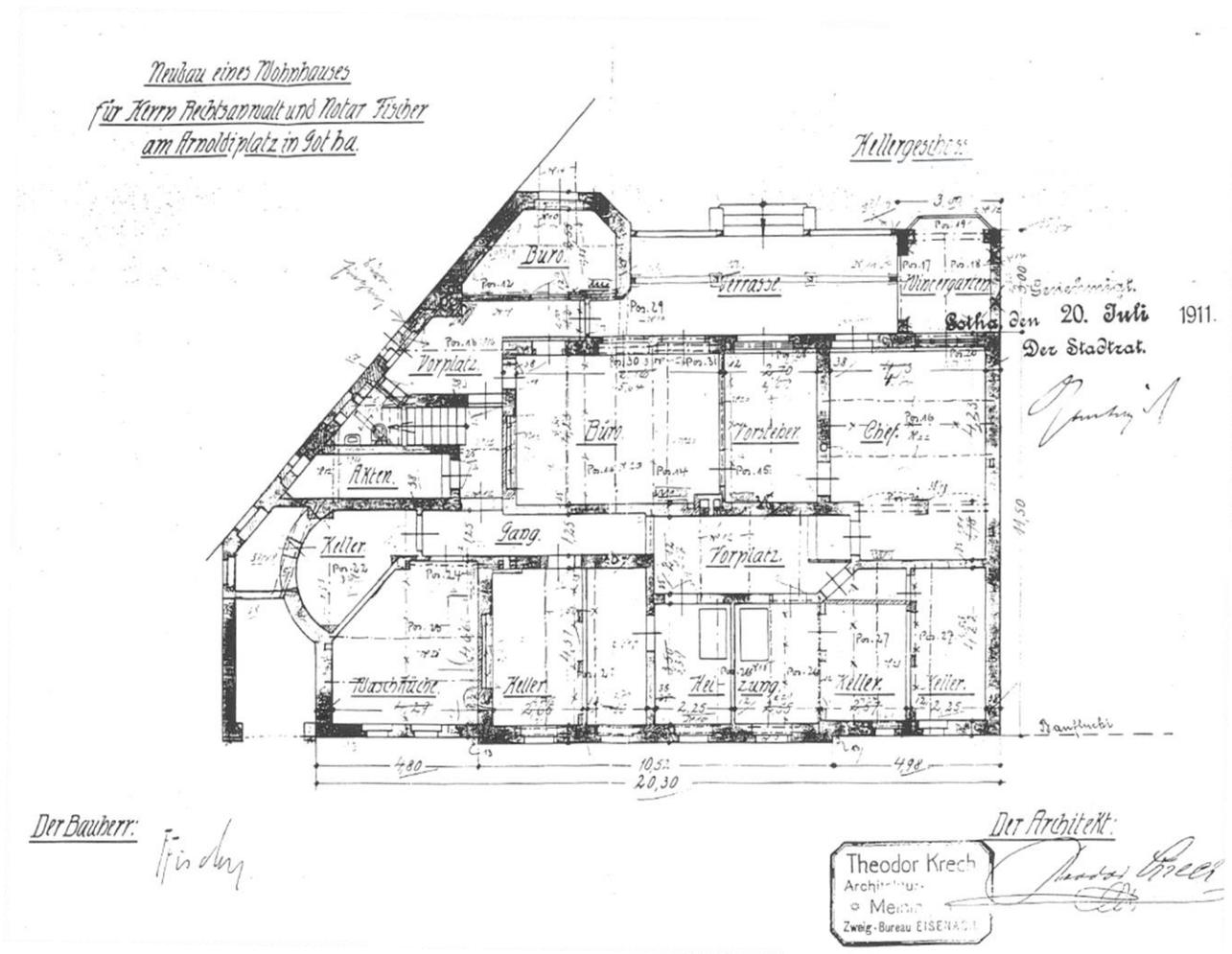
## 5. Wohnungsübersicht

Nutzungsart	Status	Beginn	Größe	Räume
Wohnraum	vermietet	MV vor 1991	75,70 m <sup>2</sup>	3
Wohnraum	Leerstand	01.01.2009	98,60 m <sup>2</sup>	3
Büro/Praxis	Leerstand	01.03.2023	185,34 m <sup>2</sup>	8
gewerbliche Nutzung	vermietet	01.07.2012	85,00 m <sup>2</sup>	3
Gewerbe (2.OG)	Leerstand	01.01.2013	108,00 m <sup>2</sup>	5

# KASTANIENALLEE 8

## 6. Historische Bestandsunterlagen

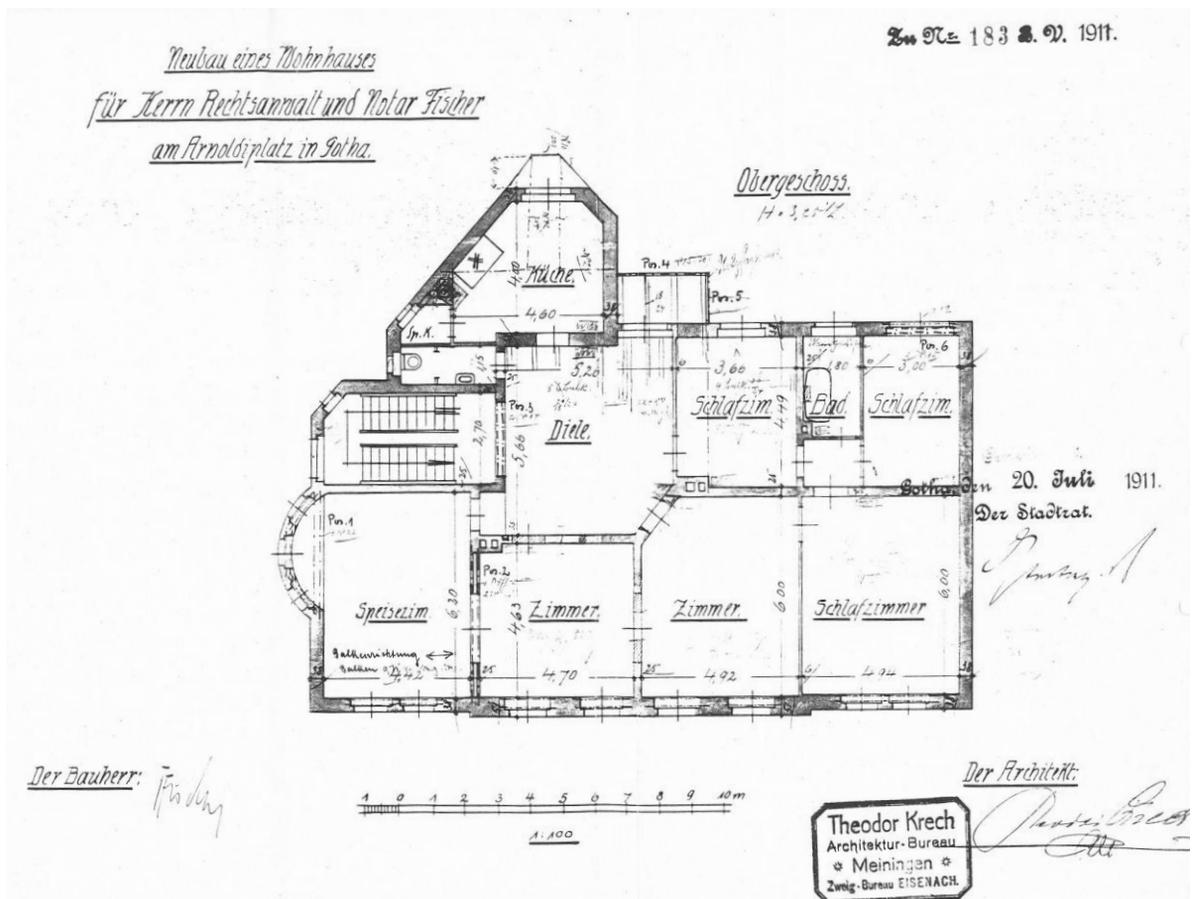
### 6.1. Grundriss Kellergeschoss





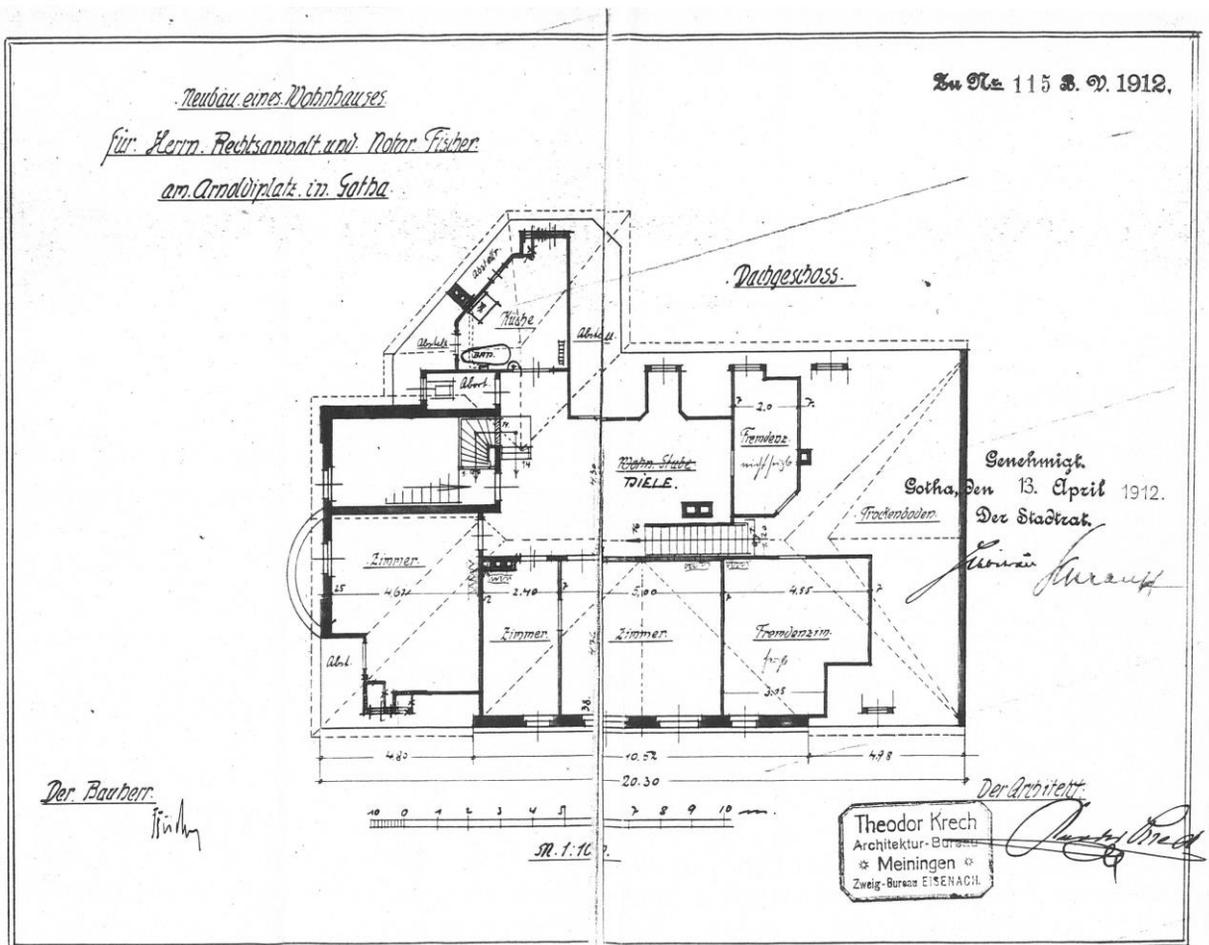
# KASTANIENALLEE 8

## 6.3. Grundriss 1. Obergeschoss



# KASTANIENALLEE 8

## 6.4. Grundriss 2. Obergeschoss



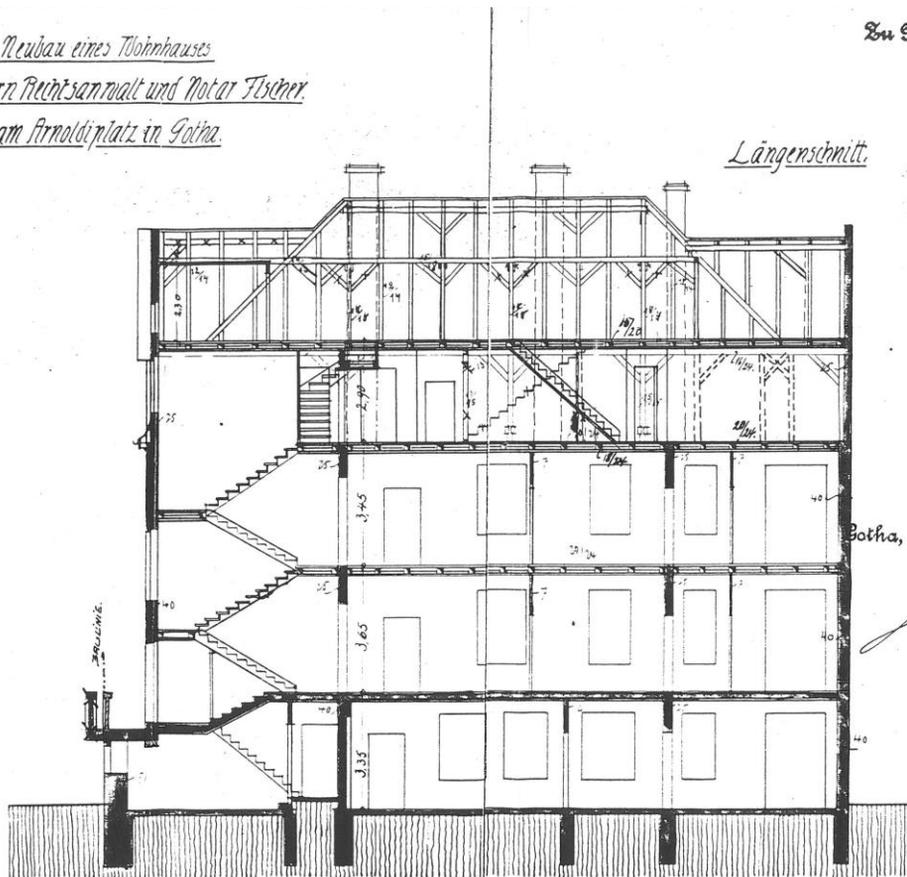
# KASTANIENALLEE 8

## 6.5. Gebäudelängsschnitt

*Neubau eines Wohnhauses  
für Herrn Rechtsanwalt und Notar Fischer  
am Arnoldiplatz in Gotha.*

*Zu Nr. 115 B. V. 1912*

*Längenschnitt.*



*Genehmigt.  
Gotha, den 13. April 1912  
Der Stadtrat.*

*Jürgen Fischer*

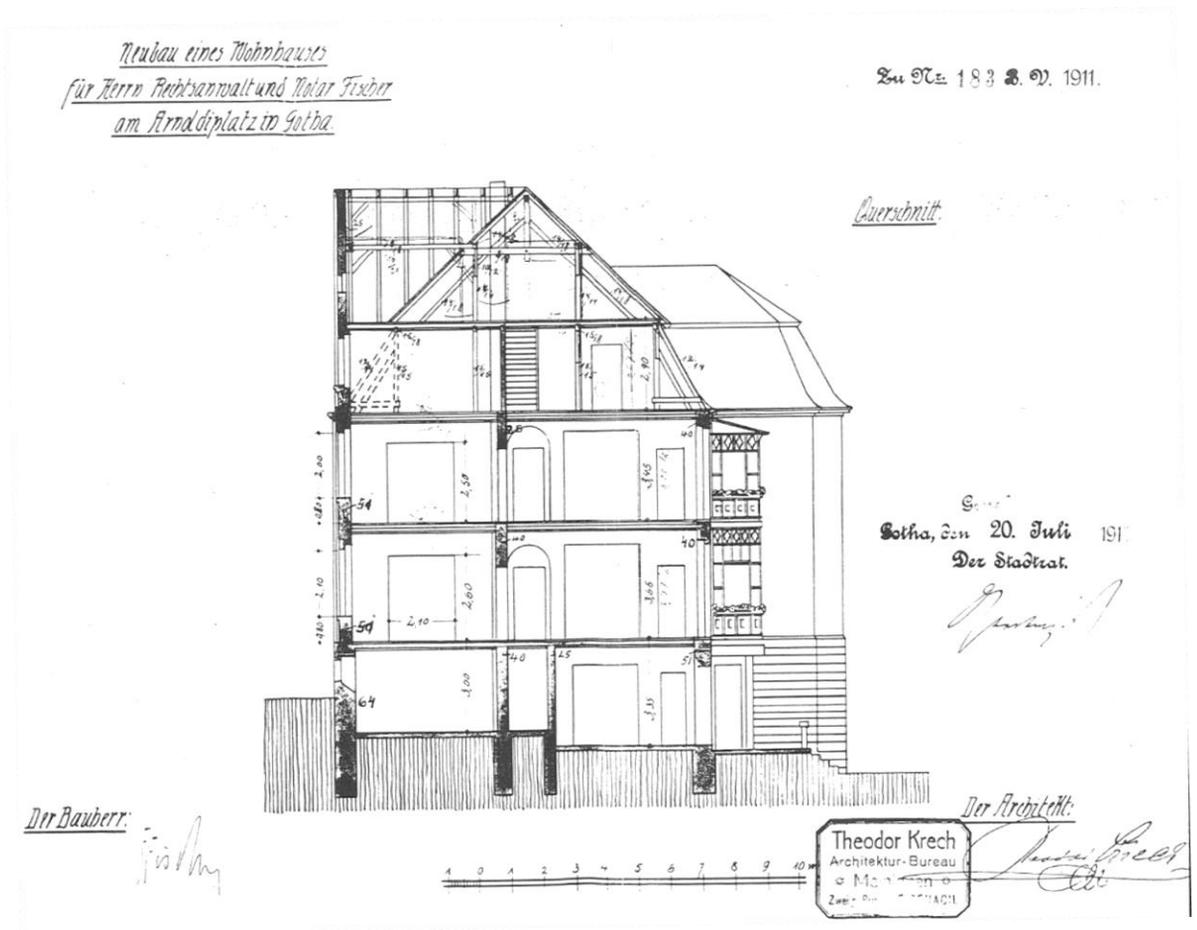
1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m.  
1:100

Theodor Kreck  
Architektur-Bureau  
in Meiningen

*Der Architekt:  
Theodor Kreck*

# KASTANIENALLEE 8

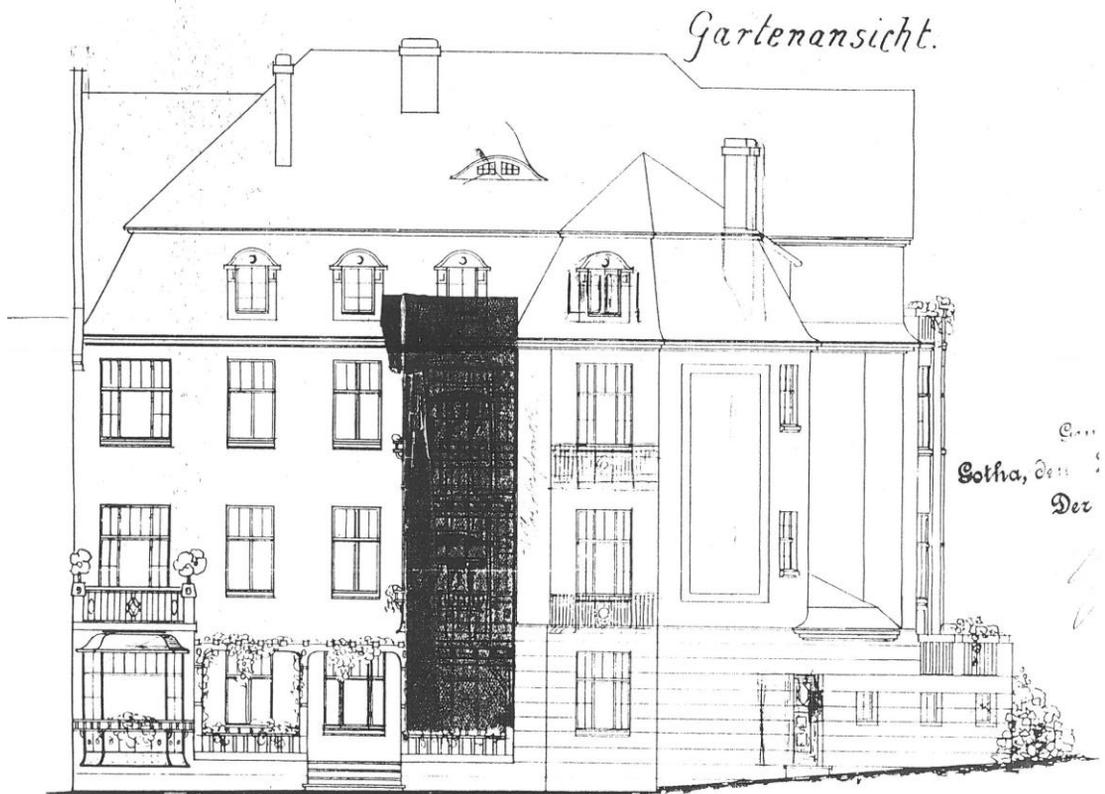
## 6.6 Gebäudequerschnitt



# KASTANIENALLEE 8

## 6.7. Ansicht Gartenseite

Neubau eines Wohnhauses  
für Herrn Rechtsanwalt und Notar Fischer  
am Arndtplatz in Gotha



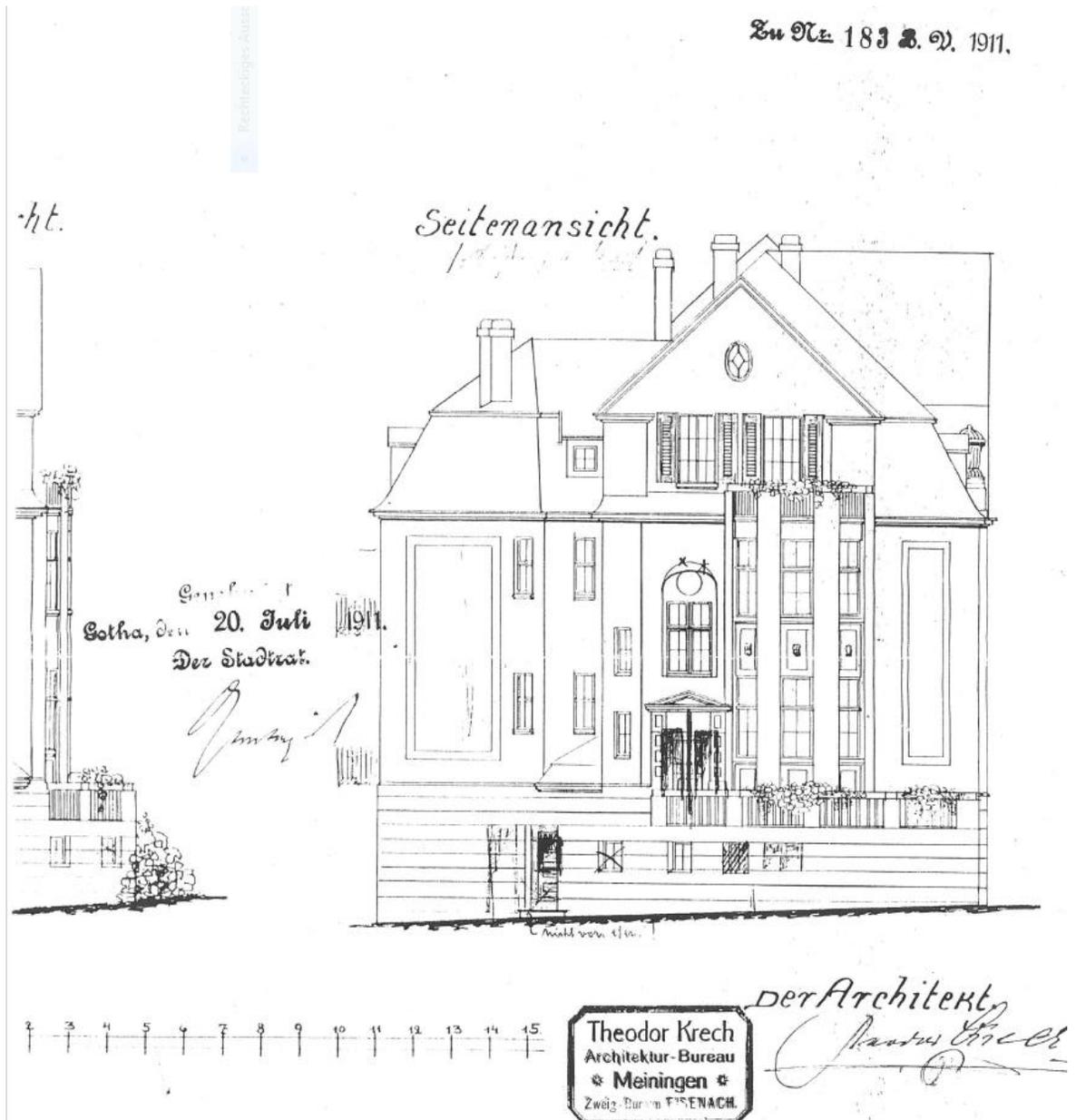
Der Bauherr.

Fischer



# KASTANIENALLEE 8

## 6.8. Seitenansicht



# KASTANIENALLEE 8

## 7. Gedenktafel



Enthüllung am 22. Mai 2015

# GOTHA – eine sympathische Stadt

## **Herzlich willkommen in Gotha,**

der kleinen und feinen Residenzstadt mitten in Thüringen. Gotha ist nicht nur eine der geschichtsträchtigen Städte in Deutschland sondern Gotha ist auch ein moderner Wirtschafts-, Wohn- und Lebensstandort. Wenn Sie also noch auf der Suche sind nach einem Mittelpunkt Ihres Lebens, dann sind Sie in unserer Stadt ganz richtig. Denn Gotha, das ist Gemeinsamkeit. Gotha, das ist Offenheit. Gotha, das ist Tradition, das ist Heimat und Gotha, das ist Arbeit. Besuchen Sie uns! Kommen Sie vorbei, es wird Ihnen hier gefallen.

Gotha verfügt über eine 1250-jährige wechselvolle Geschichte und eine unverwechselbare historische Altstadt mit Marktplätzen, Gassen und zahlreichen liebevoll renovierten alten Bürgerhäusern. Die umgebende typisch thüringische Wald- und Hügellandschaft lädt zu Ausflügen und sportlichen oder kulturellen Aktivitäten ein.

(Quelle: [www.gotha.de](http://www.gotha.de))



# GOTHA – eine sympathische Stadt

Gotha hat viel zu bieten. Nicht nur das schon aus der Ferne wirkende Schloss Friedenstein mit dem Schlosspark, der Orangerie, zahlreichen Museen und dem Ekhoftheater, auch die historische Altstadt mit Rathaus, Wasserkunst und romantischen Gässchen sind sehenswerte Ziele der Residenzstadt.

(Quelle: [www.gotha.de](http://www.gotha.de))



Schloss Friedenstein, Foto: Lutz Ehardt

Die Kreisstadt Gotha liegt mit ihrem Landkreis Gotha ziemlich genau im Mittelpunkt Deutschlands und erstreckt sich, eingebettet zwischen der Trügler Höhe, dem Boxberg und dem Kleinen Seeberg, auf einer Fläche von über 6.900 ha. Die Stadt gehört zur Vorlandregion des Thüringer Waldes und wird allgemein als "Westthüringer Berg- und Hügelland" vom eigentlichen Thüringer Becken ausgegliedert. Gotha ist besonders günstig an die überregionalen Verkehrsachsen gebunden.

(Quelle: [www.gotha.de](http://www.gotha.de))

# Baugesellschaft Gotha mbH



## Unser Angebot für Sie:

- Wohnungen
- Gewerbeobjekte
- Grundstücke
- Garagen und Stellplätze
- Pachtgärten

## **Verwaltung**

Baugesellschaft Gotha mbH  
August-Creutzburg-Str. 2  
99867 Gotha

Tel. 03621 771-0  
Fax: 03621 771-400

info@bgg-gotha.de  
[www.bgg-gotha.de](http://www.bgg-gotha.de)