

**Exposé Gewerbeimmobilie Jena**

---

# Exposé

**Gewerbeobjekt**  
**Zeitzer Straße 2**  
**07743 Jena**

**Verkäuferin:**

**Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera (nachfolgend IHK genannt)**  
**Gaswerkstraße 23**  
**07546 Gera**



## Exposé Gewerbeimmobilie Jena

---

### Angaben zum Objekt

Art des Objekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bildungszentrum der IHK Ostthüringen zu Gera, Bauweise als Bürogebäude 54 PKW – Stellplätze
Objektadresse:	Zeitzer Straße 2 07743 Jena
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jena, Blatt 7184
Katasterangaben:	Gemarkung Jena, Flur 36, Flurstück 109/41
Grundstücksgröße:	3.771 m <sup>2</sup>

### Lagebeschreibung

#### Makrolage

Jena, eine kreisfreie Stadt im Bundesland Thüringen, ist mit einer Einwohnerzahl von rund 111.000 die zweitgrößte Stadt sowie eines der drei Oberzentren des Freistaates Thüringen. Sie beherbergt 41 Stadtbezirke und 24 Ortschaften, die ein vielfältiges urbanes und ländliches Lebensgefühl vereinen. Die Stadt ist eine bedeutende Universitätsstadt und gilt als Zentrum der deutschen Optik- und Feinmechanikindustrie, was ihre wirtschaftliche und wissenschaftliche Bedeutung unterstreicht.

Jena ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gera in etwa 35 Kilometer Entfernung, Weimar ca. 20 Kilometer entfernt, Erfurt ungefähr 40 Kilometer entfernt und Leipzig rund 70 Kilometer entfernt. Die Bundesstraßen B88 und B7 führen durch das Stadtgebiet und bieten Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz. Zudem ermöglichen die Autobahnzufahrten Jena-Lobeda, Jena-Göschwitz und Eisenberg eine gute Anbindung an das Autobahnnetz.

Für den öffentlichen Nahverkehr stehen mehrere Bahnhöfe zur Verfügung, darunter Jena-Saalbahnhof, Jena-Paradies, Jena-Westbahnhof und der Bahnhof Göschwitz. Diese Bahnhöfe gewährleisten auch eine gute Anbindung an den Regionalverkehr und überregionalen Fernverkehr.

In Bezug auf den Luftverkehr verfügt die Region über mehrere Flughäfen. Reisende können den Flughafen Erfurt/Weimar oder den Flughafen Leipzig/Halle nutzen, um nationale und internationale Ziele zu erreichen.

#### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Jena-Nord. Trotz der Nähe zum Stadtzentrum, das etwa 3 km entfernt ist, bietet die Lage eine ruhige Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, mit einer Straßenbahnhaltestelle ungefähr 0,5 km entfernt an der Dornburger Straße. Die Stadtverwaltung ist ebenfalls in etwa 3 km Entfernung zu finden.

Für den Bereich liegt ein bestätigter Bebauungsplan mit dem Namen "Camburger Straße" vor, der das Gebiet als Mischgebiet ausweist, während das weitere Saale-Tal durch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete geprägt ist. In der näheren Umgebung ist eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vorzufinden.

## Exposé Gewerbeimmobilie Jena

---

### Angaben zum Gebäude

Gebäudeart	Bürogebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt, dreigeschossig, Aufbau Dachgeschoss für technische Funktionsfläche nicht unterkellert, Flachdach, freistehend
Baujahr:	1998
Bruttogrundfläche	ca. 1.460 m <sup>2</sup>
Nettogrundfläche	ca. 1.320 m <sup>2</sup>
Energieausweis	liegt vor

### Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Kellergeschoss:	nicht unterkellert,
Erdgeschoss:	ehemalige Geschäftsstelle, aktuell vermietet als Bürofläche, Sanitärräume, Foyer, Aufenthalt, Windfang, Cafeteria
1. Obergeschoss:	Seminarräume, Sanitärräume, im Charakter Bürofläche, Aufenthalt, Flur
2. Obergeschoss:	Seminarräume, Sanitärräume, im Charakter Bürofläche, Aufenthalt, Flur
Dachgeschoss:	Ausschließlich technische Funktionsfläche (Haustechnik Fernwärmeübernahmestation, Elektro, Aufzugsmaschinenraum)

### Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter VDSL Breitbandtechnologie
Heizung:	Fernwärmeanschluss, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Aufzugsanlage	Baujahr 1998, 2021 modernisiert

## Exposé Gewerbeimmobilie Jena

---

### Raumausstattung

Inventar	Das Gebäude soll zusammen mit dem vorhandenen Inventar verkauft werden. Hierzu zählen u.a. Seminartische, Seminarstühle, Tafeln und Beamer.
Bodenbeläge:	Verbundestrich, schwimmender Estrich, Hohlrumböden, Fliesen, Textilbelag, Vinyl-Belag, Parkett
Wandbekleidungen:	Putz, Trockenbau, Anstrich, Sanitärräume raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Anstrich, Teilweise schalldämmenden Unterdecken
Fenster:	thermisch getrennte Metall- Glaskonstruktion, isolierverglast
Türen:	Stahlblechtüren, beschichtete Holztüren, Vollspantüren, Stahlrohrrahmen mit Glasfüllungen
sanitäre Installation:	Waschbecken, WC, Pissoir, elektrische Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	Teeküche mit Geschirrspüler Angrenzend an Cafeteria
Cafeteria	Stühle, Tische (Aufenthaltsbereich) ohne gastronomische Einrichtung

### Aktuelle Nutzung

Die Geschäftsstelle im Erdgeschoss des Gebäudes ist vermietet (Planausschnitt siehe Anhang). Bestandteil des Mietvertrages sind ebenso 8 der 54 PKW-Stellplätze. Der Mietvertrag kann bei Bedarf kurzfristig gekündigt werden. Darüber hinaus sind die Räume E.03, E.04, 1.03 und 2.07 im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung befristet bis zum 31.12.2024 vermietet. Die Seminarräume im I. und II. OG werden bis zum Verkauf durch die IHK für Lehr- und Informationsveranstaltungen genutzt.

### Erweiterungsmöglichkeiten

Das Grundstück bietet erhebliches Potenzial zur Erweiterung der Bebauung, da es derzeit nur einen Bruchteil seiner zulässigen Baukapazität nutzt.

	Aktuelle Nutzung	Mögliche Nutzung gemäß Bebauungsplan
<b>Grundflächenzahl</b>	0,24	0,6
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,39	1,2

### Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## Exposé Gewerbeimmobilie Jena

---

### Besichtigung

Das Grundstück kann selbstständig betreten werden. Das Gebäude kann nicht selbstständig betreten werden. Zur vollumfänglichen Besichtigung ist daher zwingend ein Besichtigungstermin unter [vergabe@gera.ihk.de](mailto:vergabe@gera.ihk.de) zu vereinbaren.

### Ablauf des Verfahrens

Der Verkauf der Immobilie erfolgt nach Gebot. Die Angebotsabgabe kann bis zum **26.08.2024** erfolgen. Für die Einhaltung der Frist ist der Angebotseingang entscheidend. Angebot sind nur in vollen Euro zulässig.

Angebote sind in schriftlicher Form an die IHK Ostthüringen zu Gera zu richten. Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot, einschließlich Finanzierungsdarstellung im verschlossenen Umschlag mit dem Betreff

### „Kaufpreisangebot für das Gewerbeobjekt, Zeitzer Straße 2, 07743 Jena“

an:

**Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera**  
**Gaswerkstraße 23**  
**07546 Gera**

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B., Notarkosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der Käufer.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die IHK Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiennamen und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen. Schwärzen Sie bitte alle Daten auf der Kopie, die für die Identitätsprüfung nicht notwendig sind.

Ihre Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet.

Weiterhin behält sich die IHK vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die IHK behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

### Datenschutzinformationen gemäß Art. 13 DSGVO

Kontaktdaten der verantwortlichen Stelle:  
IHK Ostthüringen zu Gera | Gaswerkstraße 23 | 07546 Gera  
Tel.: +49 365 8553-0 | [info@gera.ihk.de](mailto:info@gera.ihk.de)

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:  
Datenschutzbeauftragter der IHK Ostthüringen zu Gera | Gaswerkstr. 23 | 07546 Gera  
Tel.: +49 365 8553-301 | [datenschutz@gera.ihk.de](mailto:datenschutz@gera.ihk.de)

## Exposé Gewerbeimmobilie Jena

---

Die personenbezogenen Daten werden zur Vertragsdurchführung, also zur Erfüllung ihrer vertraglichen und vorvertraglichen Pflichten verwendet.

Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Vertrags erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 b) DSGVO. Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Die Daten werden gelöscht, sobald sie für die Erfüllung des Zwecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten dem nicht entgegenstehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen haben Sie ein Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch sowie Datenübertragbarkeit (Art. 15 bis 22 DSGVO).

Außerdem haben Sie das Recht zur Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO). Örtlich zuständig ist der Thüringer Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit | Postfach 90 04 55 | 99107 Erfurt | Tel.: +49 361 573 112 900 | [poststelle@datenschutz.thueringen.de](mailto:poststelle@datenschutz.thueringen.de).



**Exposé Gewerbeimmobilie Jena**
**Anhang: Grundrissausschnitt vermietete Fläche Erdgeschoss**
