Bad Langensalza

# Attraktives Immobilienpaket im Herzen von Bad Langensalza – vielseitiges Entwicklungspotenzial

*Objektnummer: 26478813a*




KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 6901 m²

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26478813a |
| Dachform | Satteldach |
| Baujahr | 1956 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.495.000 EUR |
| Hallen/Lager/Produktion | Produktion |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 4444 m² |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Nutzfläche | ca. 4444 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 4444 m² |

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befeuerung | Gas | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie









Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie





Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie

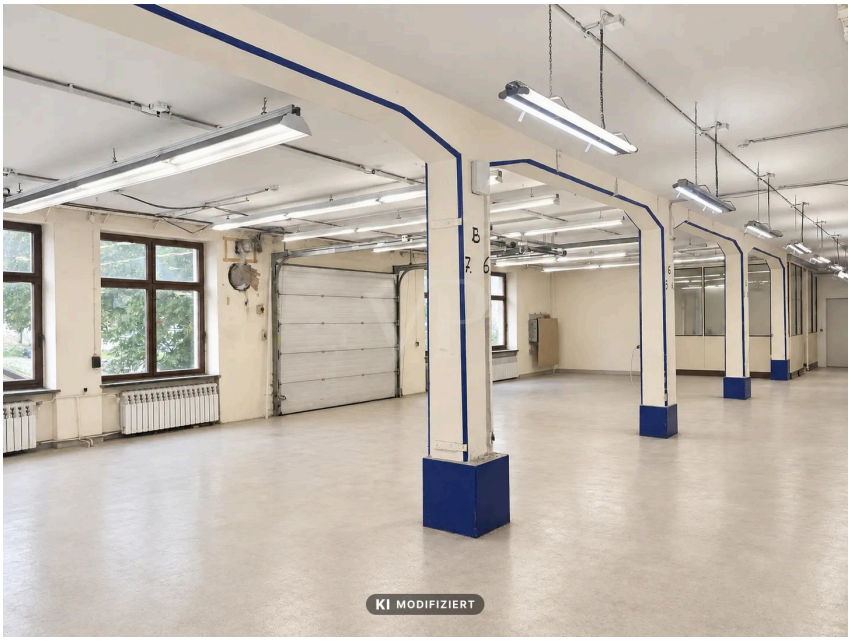




Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie





Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie





Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie





Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie





Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Die Immobilie





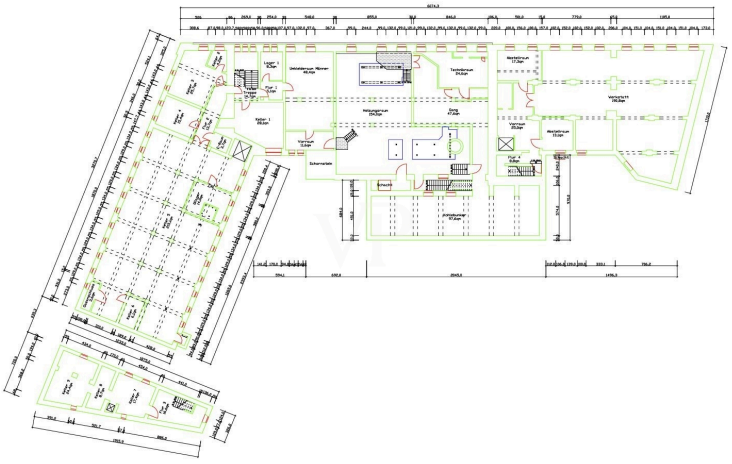
Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

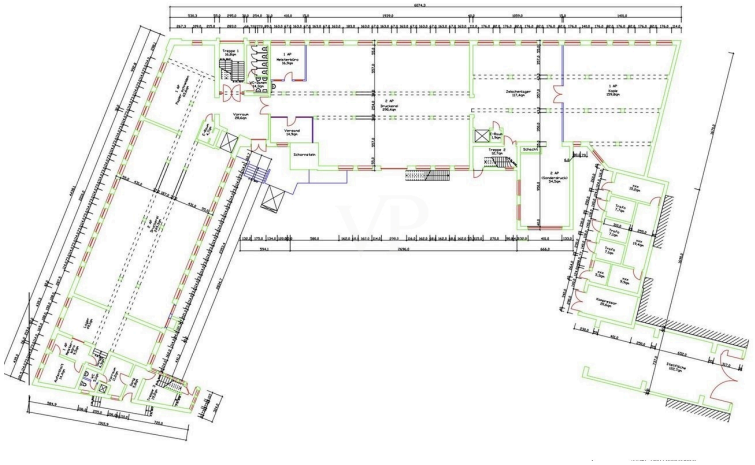
# Die Immobilie

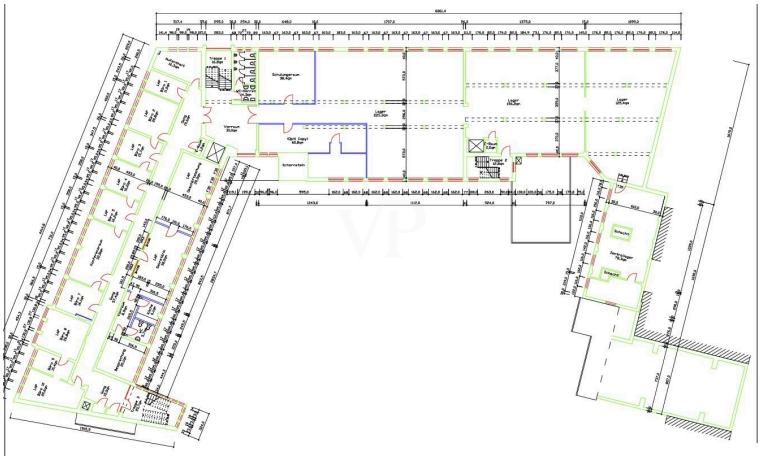


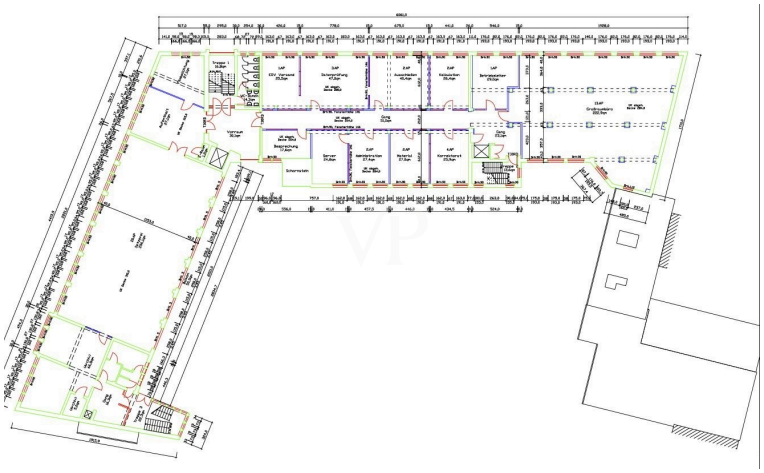
Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

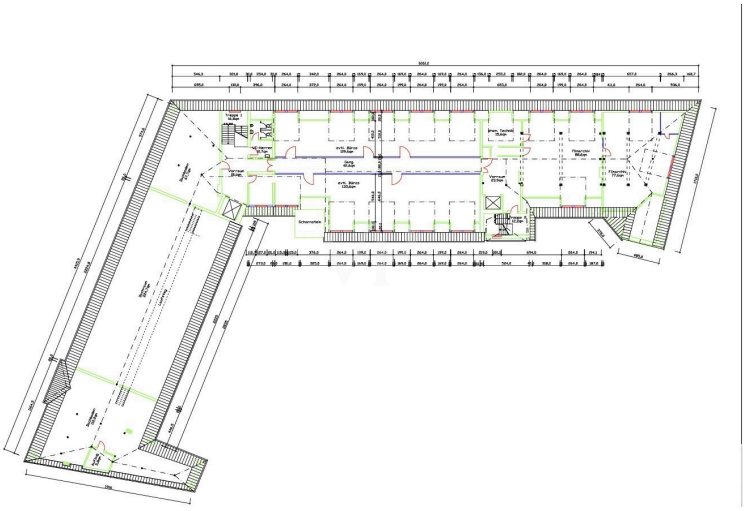
# Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein besonderes Immobilienensemble in zentraler Lage von Bad Langensalza, bestehend aus einem ehemaligen Verlags- und Druckereigebäude sowie einem nahegelegenen Gewerbegrundstück mit Hallenbebauung. Die Kombination bietet interessante Perspektiven für Investoren, Projektentwickler und Eigennutzer.

Ehemaliges Verlags- und Druckereigebäude

Das zwischen 1956 und 1960 errichtete, massiv gebaute Gebäude grenzt unmittelbar an den historischen Stadtkern und liegt in einem Mischgebiet. Die Immobilie verfügt über drei Vollgeschosse, Vollunterkellerung, ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss sowie mehrere Anbauten.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Erschließung über drei Treppenhäuser sowie zwei Lastenaufzüge mit jeweils 800 kg Tragkraft. Die Geschossdecken sind in Stahlbeton ausgeführt.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden unter anderem die Heizungsanlage, Bürobereiche, Geschäftsführerbereich und der Brandschutz modernisiert.

Aufgrund der Gebäudestruktur ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

+ Büro- und Verwaltungsstandort
+ Bildungs- und Schulungszentrum
+ Gesundheits- oder Sozialimmobilie
+ Lager- und Archivstandort
+ Kreativ- und Gewerbehof
+ Hotelnutzung
+ Wohn- oder Mischnutzung, vorbehaltlich baurechtlicher und denkmalrechtlicher Prüfung

Die Immobilie unterliegt dem Flächendenkmalschutz.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Innenhof an der Neustädter Straße, der über eine zweite Zufahrt verfügt und damit eine komfortable Erschließung sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Gewerbegrundstück mit Halle – Burggasse

Das ergänzende Grundstück in der Burggasse umfasst ca. 3.010 m² und ist mit einer

ca. 920 m² großen Halle aus dem Jahr 1986 sowie mehreren Garagen bebaut.

Die Hallenflächen eignen sich grundsätzlich für Lager-, Produktions-, Werkstatt- oder gewerbliche Nutzungen. Die innerstädtische Lage und die vorhandene Bebauung eröffnen zugleich interessante Perspektiven für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Das Immobilienpaket verbindet zentrale Innenstadtlage, großzügige Bestandsflächen und vielseitiges Entwicklungspotenzial. Besonders interessant ist die Kombination aus dem repräsentativen ehemaligen Verwaltungs- und Druckereigebäude und der zusätzlichen Hallenfläche.

Alle Angaben zu möglichen Nutzungsänderungen und Entwicklungsmöglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt der jeweiligen baurechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Hinweis: Die beiden Immobilien können grundsätzlich auch separat erworben werden. Eine Einzelveräußerung ist nach entsprechender Abstimmung mit dem Verkäufer möglich. Sämtliche Angaben zu möglichen Umnutzungen und Entwicklungsperspektiven stehen unter dem Vorbehalt der jeweiligen baurechtlichen, denkmalrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen.

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Ausstattung und Details

Technische Gebäudeausstattung / Ehem. Druckereigebäude
+ Zentrale Wasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz
+ Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
+ Gaszentralheizung für das gesamte Gebäude
+ Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage
+ Klimadecken mit Heiz- und Kühlfunktion im Geschäftsführerbereich
+ Zwei Lastenaufzüge mit jeweils 800 kg Tragkraft
Hinweis: Einer der beiden Gaskessel ist derzeit defekt.
Fenster
Überwiegend Holz-Doppelglasfenster aus dem Baujahr
In modernisierten Bereichen Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Bodenbeläge
Keller- und Erdgeschoss: überwiegend Betonböden und im 2. Obergeschoss: PVC-, Fliesen- und Holzböden auf Betonuntergrund
Dachgeschoss: PVC-Beläge auf Betonboden
Türen
Keller- und Erdgeschoss: einfache Innentüren sowie selbstschließende Rauchschutztüren
Obergeschosse: zweiflügelige Metalltüren, teilweise Ganzglastüren sowie Bürotüren mit Glasausschnitten und Stahlzargen

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Alles zum Standort

Die Immobilien befinden sich in guter innerörtlicher Lage nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Langensalza. Der historische Stadtkern ist nur ca. 100 m entfernt und damit bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie wichtige Infrastrukturangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Stadtzentrum: ca. 100 m
Bushaltestelle: ca. 100 m
Schulen und Ärzte: ca. 200 m
Einkaufsmöglichkeiten: ca. 300 m
Bahnhof: ca. 1.100 m

Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Gleichzeitig bietet die zentrale Lage eine sehr gute Erreichbarkeit und damit interessante Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungskonzepte.

Die Grundstücke liegen in einem Mischgebiet, sodass grundsätzlich sowohl gewerbliche als auch wohn- bzw. gemischt genutzte Konzepte denkbar sind. Insbesondere die innerstädtische Lage eröffnet interessante Perspektiven für eine Revitalisierung, Umnutzung oder Neuentwicklung der vorhandenen Gebäudesubstanz, jeweils vorbehaltlich der bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26478813a - 99947 Bad Langensalza

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Hellmuth

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 90 90
E-Mail: commercial.erfurt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com