

Bad Langensalza

## Repräsentative Gewerbeimmobilie - viele Möglichkeiten!

Objektnummer: 25478924



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25478924                  |
| Baujahr      | 2012                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 4 x Garage |

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 550.000 EUR                                                                        |
| Provision          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Gesamtfläche       | ca. 402 m <sup>2</sup>                                                             |
| Bauweise           | Massiv                                                                             |
| Vermietbare Fläche | ca. 402 m <sup>2</sup>                                                             |
| Bürofläche         | ca. 360 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung        | Terrasse                                                                           |

**Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                      |                                    |                      |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Erdgas schwer</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>BEDARF</b>        |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>02.03.2032</b>    | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>91.90 kWh/m²a</b> |
|                                   |                      | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>E</b>             |
|                                   |                      | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>2012</b>          |

Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza

## Die Immobilie



Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza

## Die Immobilie





VON POLL  
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza

## Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25478924 - 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: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives, Bürogebäude in idyllischer Lage an der Kurpromenade.

Das zweigeschossige Gebäude wurde im Jahr 2020 aufwendig saniert und präsentiert sich seitdem in modernem Glanz. Dank der hochwertigen Ausstattung erfüllt die Immobilie sämtliche Anforderungen an zeitgemäße Büro-, Praxis-, Schulungs- oder Serviceflächen – und eröffnet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude überzeugt mit durchdachter Ausstattung:

- + Personenaufzug für barrierefreien Zugang zu allen Ebenen
- + vollständig erneuerte Elektro- und Datenverkabelung
- + hochwertiger Bodenbelag für eine stilvolle und angenehme Atmosphäre

Die Räumlichkeiten wurden bisher als Tagungs- und Schulungsräume genutzt und sind dementsprechend ausgestattet. Zum Inventar gehören u.a.:

Hochwertige Tische und Stühle  
Gardinen und Vorhänge  
Moderne Multimediaanlage  
TV-Anlage

Diese können nach Absprache mit erworben werden.

Auf jeder Etage stehen separate Sanitäranlagen für Damen und Herren sowie ein behindertengerechtes WC zur Verfügung – ein Pluspunkt für Komfort und Funktionalität.

### Besondere Highlights

Ein einladender Innenhofbereich im Erdgeschoss für Pausen oder kleine Empfänge im Freien

Eine großzügige Dachterrasse im Obergeschoss mit herrlichem Blick auf die Kurpromenade und die umliegende Landschaft – ideal für entspannte Pausen oder informelle Meetings

Die Lage an der Kurpromenade verbindet eine malerische Umgebung mit guter Erreichbarkeit und macht das Objekt zu einem repräsentativen Standort für unterschiedlichste Geschäftsnutzungen.

**Für ausreichend Stellfläche ist ebenfalls gesorgt: Vor dem Gebäude befinden sich 4 PKW-Stellplätze. Zusätzlich stehen auf Wunsch 4 Garagenplätze zur Verfügung.**

**Dieses Gebäude bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer, die eine moderne, vielseitige Immobilie in bester Lage suchen. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, flexibler Nutzungsmöglichkeit und repräsentativer Umgebung macht das Objekt zu einer außergewöhnlich attraktiven Kaufoption.**

**Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

## **Ausstattung und Details**

- + **Personenaufzug**
- + **Multimediaausstattung**
- + **Möblierung bei Bedarf**
- + **PKW-Stellplätze + Garagen**
- + **Behinderten-WC**

**Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

## **Alles zum Standort**

**Bad Langensalza - ist eine Kurstadt im Unstrut-Hainich-Kreis in Thüringen. Sie ist nach der Kreisstadt Mühlhausen die zweitgrößte Stadt im Kreis und bildet das Mittelzentrum für dessen südöstlichen Teil sowie für einige Gemeinden im nördlichen Landkreis Gotha.**

**Verkehrstechnisch ist die Stadt über Autobahn und Bundesstraßenverbindungen gegeben. Anfahrt über die europäischen Verkehrsachsen BAB A4 (Eisenach 25 km, Gotha 25 km), A38 (Leinefelde 50 km), A71 (Erfurt 40 km) sowie über die B 84, B 247, B 176 und die L 1042.**

**Objektnummer: 25478924 - 99947 Bad Langensalza**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 91.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

**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: 25478924 - 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](mailto:commercial.erfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**