

Langenstein

# Außergewöhnlich ! Sandsteinhöhlen: Eventlocation & Wohnhäuser

CODICE OGGETTO: 24363011\_4



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.111.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266 m<sup>2</sup> • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 24.869 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 24363011_4 |
| Superficie netta    | ca. 266 m² |
| Vani                | 20         |
| Anno di costruzione | 1980       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.111.000 EUR                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 1.764 m²                                                              |
| Superficie lorda       | ca. 1.200 m²                                                              |
| Superficie commerciale | ca. 1200 m²                                                               |
| Superficie affittabile | ca. 1764 m²                                                               |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune                                    |

CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 27.10.2029 | Consumo finale di energia                             | 212.80 kWh/m²a                      |
| VALIDO FINO A             |            | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 03943 - 539 78 49**

Shop Wernigerode | Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode | [wernigerode@von-poll.com](mailto:wernigerode@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein

## Una prima impressione

Erleben Sie ein einzigartiges Immobilienangebot direkt vor den Toren Halberstadts Diese gewerblich nutzbare Event-, Party- und Veranstaltungs-Location auf ca.1200 m<sup>2</sup>, die ab sofort zur Verfügung steht, bietet unzählige Möglichkeiten für ein breites Spektrum an Veranstaltungen und Events. Die konstante Innentemperatur der Sandsteinhöhlen von 15-16 Grad Celsius, ein betonierter Fußboden und mehrere Wasseranschlüsse, sowie Starkstrom mit 8 Unterverteilungen, ermöglichen jederzeit stabile und sichere Bedingungen für junge und junggebliebene Feierfreunde. Die Be- und Entlüftung über Schächte mit Zwangsentlüftung mit Ventilatoren, sowie drei Zugänge, garantieren ein sicheres und einladendes Ambiente für jedes Event. Besonders erwähnenswert sind die 16 Genehmigungen für diese Location, die pro Jahr vorliegen - darunter sechs Tanzveranstaltungen. Das weitläufige ca.24.869 m<sup>2</sup> große Grundstück beinhaltet nicht nur die oben erwähnte einzigartige Freizeitanlage, sondern umfasst auch ein Wohnhaus für die Übernachtungsgäste. Auf dem Grundstück befinden sich zwei massive Häuser: Das Haupthaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1992 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca.206 m<sup>2</sup> mit zusätzlichen ca.60 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Nebengebäude aus dem Jahr 1980 bietet ca.153 m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine separate Wohneinheit. Ein ausgebautes ehemaliges Gewächshaus von ca.145 m<sup>2</sup> , sowie ein Doppelcarport ergänzen die Annehmlichkeiten für die Bewohner. Ein sanierungsbedürftiger, jedoch überdachter Pool, ein Brunnen, sowie die Heizungsanlagen von Buderus (2003) und Viessmann (2008) komplettieren das Angebot. Die Ausstattung der Immobilie spricht sowohl Privatpersonen als auch gewerbliche Interessenten an und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die Lage direkt an den Ausläufern der Stadt Halberstadt ist ein weiteres Plus und bietet beste Verkehrsanbindungen, sowie eine ruhige Umgebung. Mit über 100 Aussenparkplätzen bleibt die Anreise stets bequem und unkompliziert. Dieses einzigartige Immobilienangebot ermöglicht eine flexible und individuelle Nutzung und ist somit sowohl als Kapitalanlage als auch als privates Hideaway ideal geeignet. Der Preis kann gerne bei einem persönlichen Gespräch besprochen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Domizil mit beeindruckendem Potenzial.

**CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein**

## Dettagli dei servizi

- gewerbliche Nutzung der Sandsteinhöhlen als Event-, Party- und Veranstaltungs-Location auf  
1200 m<sup>2</sup>,
- konstante Innentemperatur 15-16 Grad Celsius
- Fußboden betoniert
- mehrere Wasseranschlüsse,
- Starkstrom mit 8 Unterverteilungen, BE- und Entlüftung über Schächte mit Zwangsentlüftung mit Ventilatoren,
- 3 Zugänge
- 16 Veranstaltungen im Jahr genehmigt, davon 6 Tanzveranstaltungen
- Wohn- und Gewerbeimmobilie auf großzügigem Grundstück
- 2 Wohnhäuser massive Bauweise
- Haupthaus mit Einliegerwohnung Bj. 1992, Wfl. 206 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>,
- Nebengebäude Bj.1980 , Wfl.153 m<sup>2</sup>
- Ausgebautes ehemaliges Gewächshaus Nutzfläche 145 m<sup>2</sup>,
- Doppelcarport
- Sanierungswürdiger überdachter Pool
- Brunnen
- Heizungsanlagen Buderus 2003, Viessmann 2008

**CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein**

## Tutto sulla posizione

Langenstein ist ein Ortsteil der Stadt Halberstadt und liegt 4 Kilometer südwestlich der Kreisstadt und nördlich von Blankenburg im Landkreis Harz in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A36. Langenstein ist ein ruhiger, in die hügelige Landschaft des nördlichen Harzvorlandes eingebettete Siedlung. Die am Ufer des Goldbaches zwischen Halberstadt und Blankenburg liegt. Dank der vorbeiführenden Bundesstraße 81, dem nahen Anschluß an die Autobahn A 36 und einer Anbindung an die Eisenbahnstrecke von Blankenburg nach Halberstadt ist sie in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden.

**CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 212.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**CODICE OGGETTO: 24363011\_4 - 38895 Langenstein**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina

**E-Mail:** [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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