E X P O S È

Charlottenstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Grundbuchdaten

Gemarkung Bad Salzungen

Flurstück 809/6 mit 1.429 m²

eingetragen im Grundbuch von Bad Salzungen, Blatt 3902

Abteilung I

eingetragener Eigentümer: Wartburgkreis

Abteilung II

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Bad Salzungen
(Löschungsbewilligung durch Stadt Bad Salzungen zugesagt)

Abteilung III
lastenfrei

Grundstückslage

Die Flurstücke liegen in Bad Salzungen, der Kreisstadt des Wartburgkreises, mit einer Einwohnerzahl von 23.246. Verkehrstechnisch und von der Infrastruktur her bildet Bad Salzungen einen Knotenpunkt in den Richtungen Bad Hersfeld -Suhl sowie Eisenach - Meiningen. Das Objekt befindet sich in der Stadtzentrumsnähe. Das Grundstück besitzt eine gute und zentrale Lage und Verkehrsanbindung.

Bisherige Nutzung/Bebauung

Das Gebäude wurde 1960 als Kindergartengebäude errichtet und bis zur Wende als solches genutzt. 1992-1994 wurde es zum Bürogebäude umgebaut. Bis 1997 war hier das Bauamt und die Bauaufsicht des Landkreises untergebracht. 1998 erfolgte der Umbau des Gebäudes zur Volkshochschule, die bis 2022 in diesem Gebäude untergebracht war. Nach einer kurzen Nutzung als Notunterkunft für ukrainische Kriegsflüchtlinge Anfang 2023 steht das Gebäude seit April 2023 leer.

Beschaffenheit der baulichen Anlage

Es handelt sich um einen teilunterkellerten, eingeschossigen Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss.

Sanierungsmaßnahmen

1992-1994	Komplettumbau mit Ausbau Dachgeschoss zum Verwaltungsgebäude
1998	Umbau zur Volkshochschule, hierfür Schaffung von Unterrichts-räumen im Erdgeschoss
2010	Einbau Rauchschutztüren
2016	Einbau neuer Dachfenster und Rolladen
2017/2018	Erneuerung Wärmeerzeuger und Warmwasserbereiter

Erschließungszustand

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über einen Zugang nebst Zufahrt von der kommunalen Straße „*Charlottenstraße*“. Diese befindet sich in einem guten Zustand (Komplettsanierung 2014).
Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Erdgas, Abwasserkanal) sind in der Straße vorhanden. Elektro- und Telefonanschlüsse wurden zum Grundstück unterirdisch verlegt.

Auf dem Grundstück vor dem Gebäude sind PKW-Stellplätze vorhanden.

Auf dem hinter dem Gebäude angrenzenden Grundstück 809/9 (Eigentum Stadt Bad Salzungen) befinden sich wasserwirtschaftliche Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Bad Salzungen (Regenrückhaltebecken). Für den Landkreis lag hier die Genehmigung zur Nutzung als Parkfläche vor.
Sollten durch den Käufer weitere Parkflächen benötigt werden, muss durch den Käufer die Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband und der Stadt Bad Salzungen zur Möglichkeit der Nutzung geführt werden.

Gebäudedaten

			Nutzungsgrundflächen (ohne Flur und Treppen)
Kellergeschoss	Heizung/Elektro-Raum/2 Kellerräume	=	71,65 m²
Erdgeschoss	9 Unterrichtsräume/Büros WC/Dusche/Umkleide Damen/Herren 1 Behinderten-WC 1 Lagerraum 1 Technikraum	=	329,89 m²
Dachgeschoss	10 Büroräume 1 Küche 1 Pausenraum WC Damen/Herren 4 Lagerräume	=	248,81 m²
Gesamt		**=**	**650,35 m²**

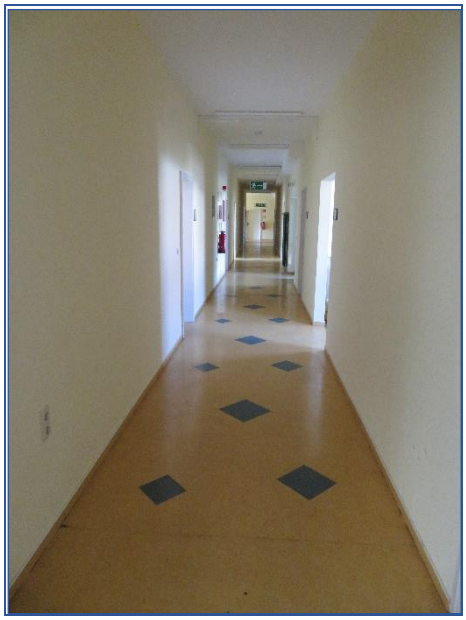
Alle Angaben in diesem Exposè sind unverbindlich und stellen keine Zusicherung von Eigenschaften des Kaufobjektes dar.

Vorderansicht Charlottenstraße

Durchgang/Zufahrt Rückseite

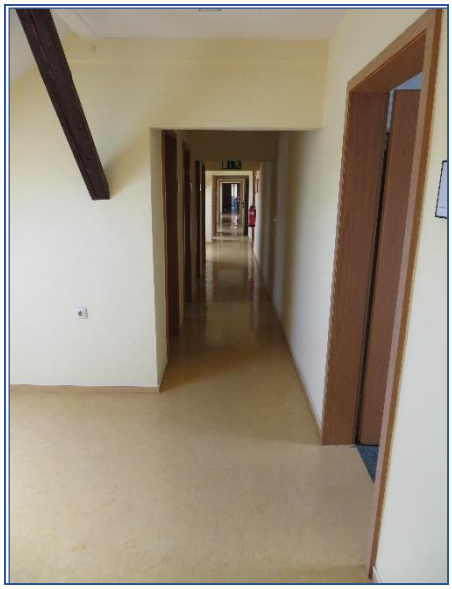
Rückansicht

behindertengerechter Zugang
Rückseite



Flur Erdgeschoss

ehem. Ballettraum Erdgeschoss



Flur Dachgeschosss

Räume Dachgeschoss

Heizung/Warmwasserbereitung Keller

Katasterauszug

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

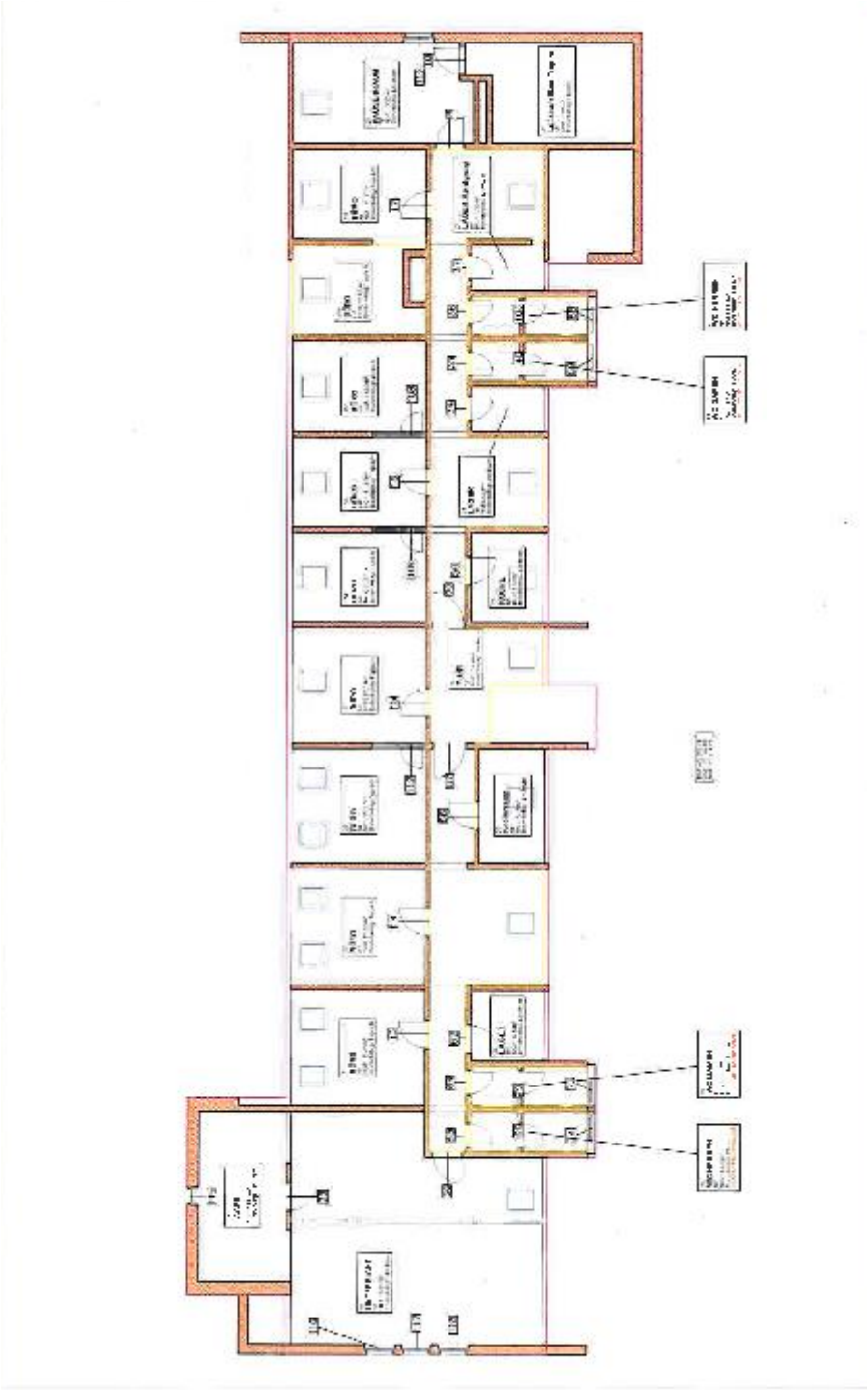
Geoproxy Kartenauszug . ca. 1 : 1000 24.04.2023

GDI-Th Thüringen

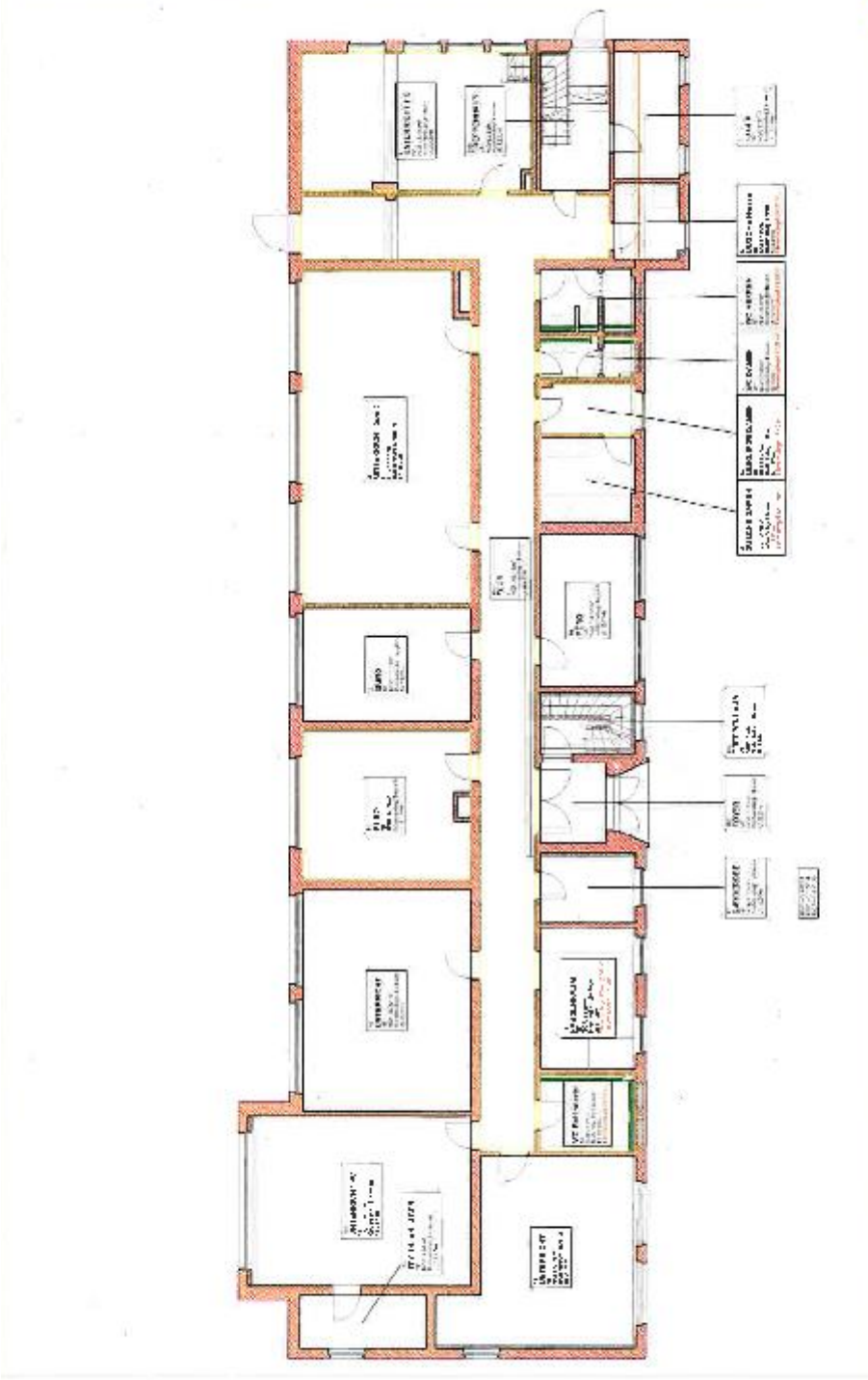
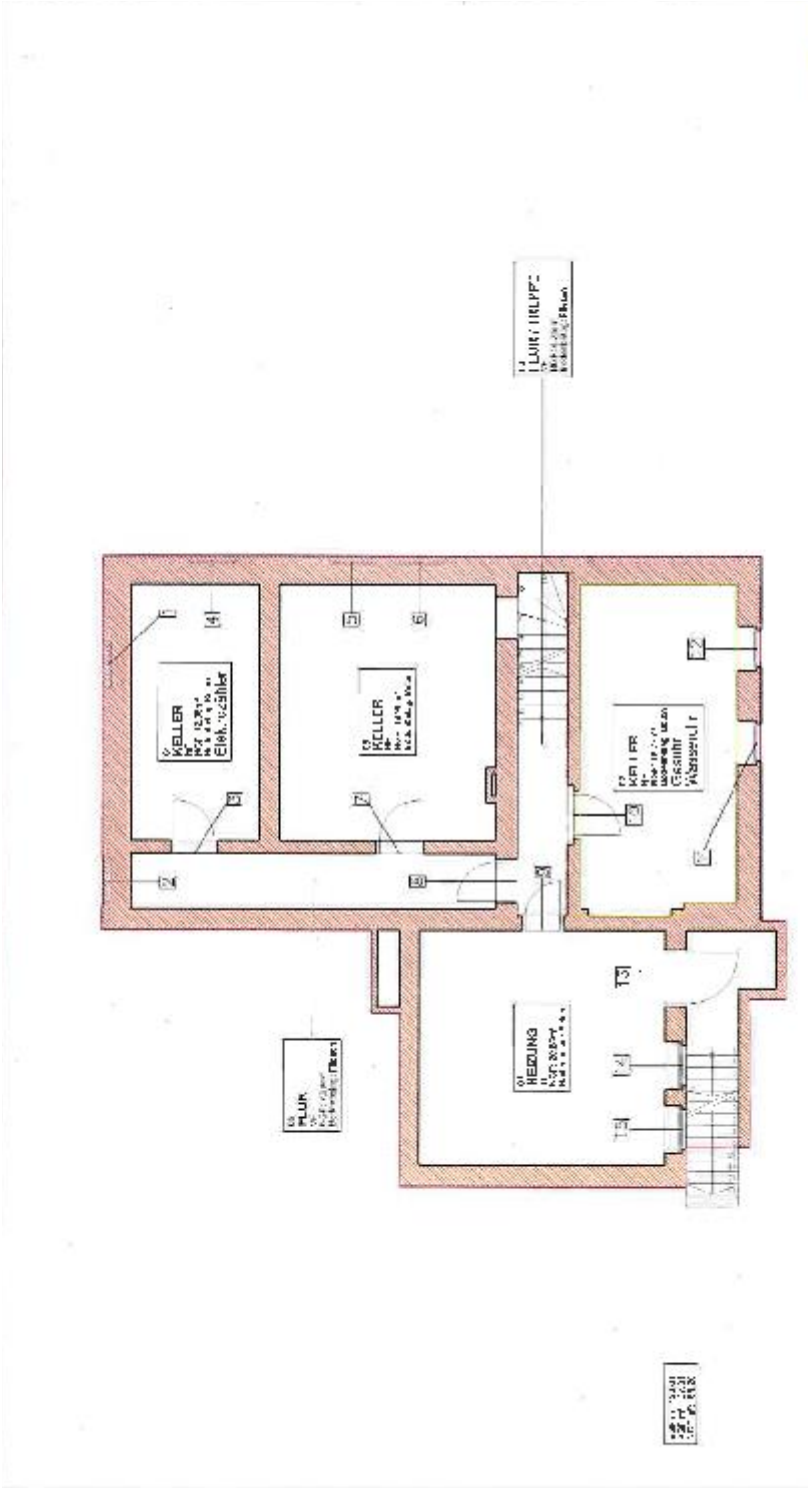
5629822.3

Grundrisse Gebäude

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss