Halberstadt

Top investment property in Halberstadt

Property ID: 25363018



PURCHASE PRICE: 198.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 84 m^2

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

At a glance

Property ID	25363018
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	198.500 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 8 m²
Commercial space	ca. 43 m²
Rentable space	ca. 153 m²
Equipment	Terrace

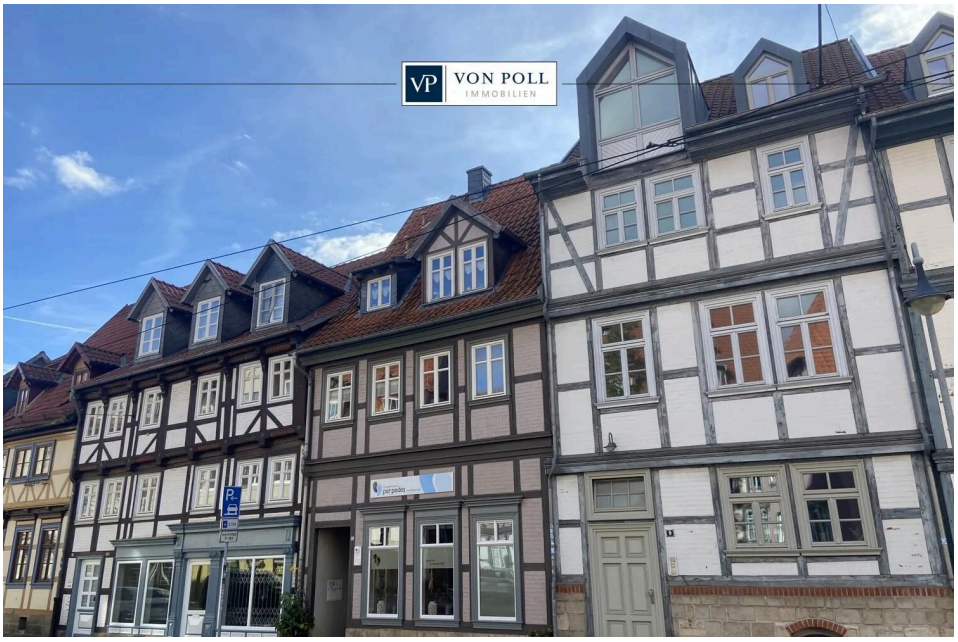
Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

The property

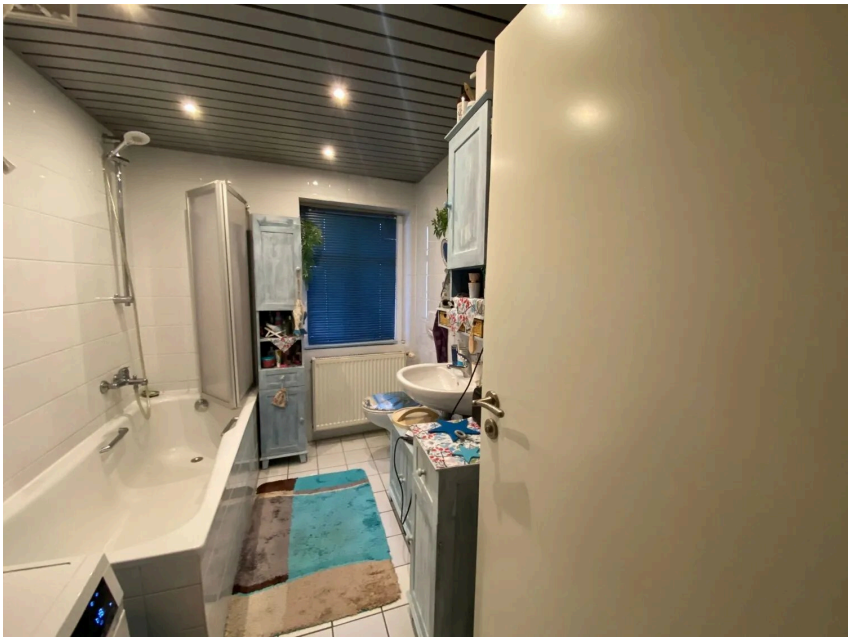




Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

The property





Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

The property





Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

The property





Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

The property





Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

A first impression

For sale is an exceptional investment property in the heart of Halberstadt's historic old town. It impresses with its well-maintained condition, solid rental situation, and unique old-town charm. The building underwent extensive renovations in 1998 and has been in excellent, well-kept condition ever since. Buyers will thus acquire a sustainable and stable investment. The ground floor features two separate entrances that blend harmoniously into the streetscape. The first entrance leads to the approximately 43 m² medical practice space with a spacious and welcoming reception area. This is complemented by a separate customer restroom and a self-contained private area, offering additional flexibility in use. Two well-proportioned treatment rooms allow for versatile applications, making the space attractive for medical, therapeutic, or consulting activities. The practice is therefore a valuable component of the overall property and represents a stable source of income. The second entrance leads to the 120 m² rental apartment above, which extends over two levels and has been rented to a reliable and conscientious tenant for many years. The first living area comprises the bathroom, two children's bedrooms, a well-proportioned master bedroom, and a spacious storage room. From here, a beautiful, solid wood staircase leads to the upper living level. Its open and inviting atmosphere is a defining feature of the apartment. Here you'll find a light-filled living room and a welcoming kitchen, forming the heart of everyday family life. A true highlight is the sunny 15 m² terrace, which offers an ideal spot to relax, unwind, and enjoy the warmer months. It's worth noting that both the office and the apartment have their own separate heating systems. This allows for transparent, consumption-based billing, ensuring independence and efficiency. The building's location in the historic old town, surrounded by charming alleyways, cultural attractions, and excellent infrastructure, makes it even more attractive to tenants and enhances its long-term value. Overall, this is an extremely interesting property for investors seeking a secure and sustainably profitable investment in a sought-after and established location. The combination of historical building fabric, successful renovation, reliable letting and good location makes this offer a rare opportunity.

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

Details of amenities

Gepflegtes, vollständig saniertes Altstadthaus (Sanierung 1998), sehr guter Gesamtzustand.
Praxis im Erdgeschoss (ca. 43 m²) mit
-freundlichem Empfangsbereich
-separatem Kunden-WC
-privatem Rückzugsbereich
-zwei gut geschnittenen Behandlungsräumen
Maisonette-Wohnung (ca. 120 m²) mit
--unterer Wohnebene: Badezimmer, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, großer Abstellraum
-obere Wohnebene: offenes, helles Wohnzimmer und gemütliche Küche
15 m² sonnige Dachterrasse
Zwei separate Eingänge für Praxis und Wohnung
Eigene Heizungsanlage für jede Einheit (Praxis + Wohnung) für transparente, verbrauchsorientierte Abrechnung
Lage in der historischen Altstadt, umgeben von guter Infrastruktur, Sehenswürdigkeiten und charmanten Gassen

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

All about the location

Halberstadt überzeugt als mittelgroße Stadt durch eine moderne, gut ausgebaute Infrastruktur, die besonders in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Verkehr eine hohe Lebensqualität bietet. Die Stadt verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis und schafft damit ein sicheres Umfeld für die Zukunft. Trotz einer moderaten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt punktet Halberstadt durch nachhaltige Stadtentwicklung und ein angenehmes Lebensumfeld, das Familien verlässliche Perspektiven eröffnet.

Die unmittelbare Umgebung zeigt sich besonders familienfreundlich: Zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und erleichtern den Alltag erheblich. Die Straßenbahnstation Voigtei ist in einer Minute erreichbar, ebenso mehrere Bus- und Tramhaltestellen, die flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellen.
Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Ärzte, Apotheken und das AMEOS Klinikum St. Salvator befinden sich im Umkreis von maximal zehn Gehminuten und vermitteln ein hohes Maß an Sicherheit. Grünflächen, Spielplätze sowie kulturelle Einrichtungen wie die Moses Mendelssohn Akademie oder das Zuckerfabrik-Ensemble bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und gemeinschaftliches Erleben. Ergänzt wird das attraktive Umfeld durch zahlreiche Cafés und familienfreundliche Restaurants und Lebensmittelmärkte.

Halberstadt präsentiert sich damit als idealer Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebensfrohe Umgebung legen. Kinder können hier behütet aufwachsen, während Eltern eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung finden. Die exzellente Infrastruktur, das breite Bildungsangebot und das rege Gemeinschaftsleben machen die Lage besonders attraktiv.

Die Stadt liegt in Sachsen-Anhalt am nordöstlichen Rand des Harzes und profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung durch die A36 sowie mehrere Bundesstraßen. Der Bahnhof Halberstadt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt mit Verbindungen nach Magdeburg, Halle (Saale) und Hannover. Die malerische Landschaft, kombiniert mit einer gut erhaltenen Altstadt und historischen Bauwerken wie dem Dom St. Stephanus und St. Sixtus, verleiht Halberstadt zusätzlich besonderen Charme und macht die Region auch für Touristen attraktiv.

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

Other information

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.

Property ID: 25363018 - 38820 Halberstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com