Halberstadt

Meilleurs immeubles de rapport à Halberstadt

CODE DU BIEN: 25363018



PRIX D'ACHAT: 198.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 84 m^2

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25363018
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	198.500 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 8 m²
Espace commercial	ca. 43 m²
Espace locatif	ca. 153 m²
Aménagement	Terrasse

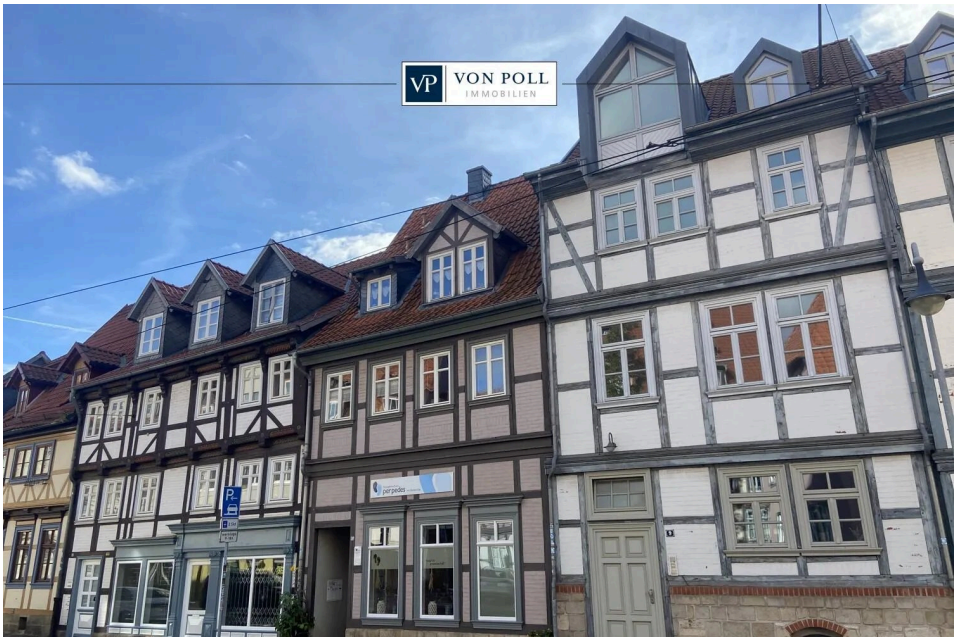
CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

La propriété

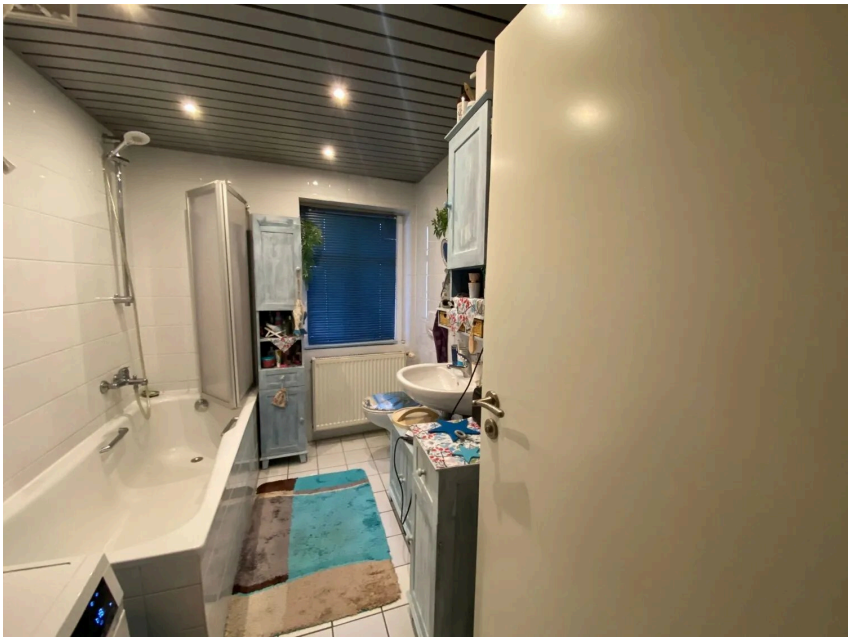




CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

Une première impression

À vendre : un immeuble de rapport exceptionnel au cœur du centre historique d'Halberstadt. Il séduit par son excellent état, sa rentabilité locative solide et le charme unique de son emplacement. Rénové en profondeur en 1998, il est resté en parfait état depuis. Les acquéreurs bénéficieront ainsi d'un investissement durable et stable. Le rez-de-chaussée dispose de deux entrées distinctes s'intégrant harmonieusement au paysage urbain. La première donne accès à un cabinet médical d'environ 43 m² avec un espace d'accueil spacieux et convivial. Un vestiaire et un espace privé indépendant complètent cet espace, offrant une grande flexibilité d'utilisation. Deux salles de soins aux proportions harmonieuses permettent de multiples applications, rendant l'espace idéal pour des activités médicales, thérapeutiques ou de consultation. Le cabinet médical constitue donc un atout précieux pour l'ensemble de l'immeuble et représente une source de revenus stable. La seconde entrée mène à un appartement de 120 m² situé à l'étage, réparti sur deux niveaux et loué depuis de nombreuses années à un locataire fiable et consciencieux. Le premier espace de vie comprend une salle de bains, deux chambres d'enfants, une suite parentale spacieuse et un grand débarras. De là, un bel escalier en bois massif mène à l'étage. Son atmosphère ouverte et accueillante est un atout majeur de cet appartement. On y trouve un salon lumineux et une cuisine conviviale, véritable cœur de la vie familiale. La terrasse ensoleillée de 15 m² est un véritable point fort, offrant un lieu idéal pour se détendre et profiter des beaux jours. Il est à noter que le bureau et l'appartement disposent chacun de leur propre système de chauffage. Cela permet une facturation transparente basée sur la consommation, garantissant indépendance et efficacité. L'emplacement de l'immeuble dans la vieille ville historique, entouré de charmantes ruelles, de sites culturels et bénéficiant d'excellentes infrastructures, le rend encore plus attractif pour les locataires et renforce sa valeur à long terme. En résumé, il s'agit d'un bien extrêmement intéressant pour les investisseurs à la recherche d'un placement sûr et durablement rentable dans un quartier recherché et établi. La combinaison d'une structure historique, d'une rénovation réussie, d'une location fiable et d'un emplacement privilégié fait de cette offre une opportunité rare.

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25363018 - 38820 Halberstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com