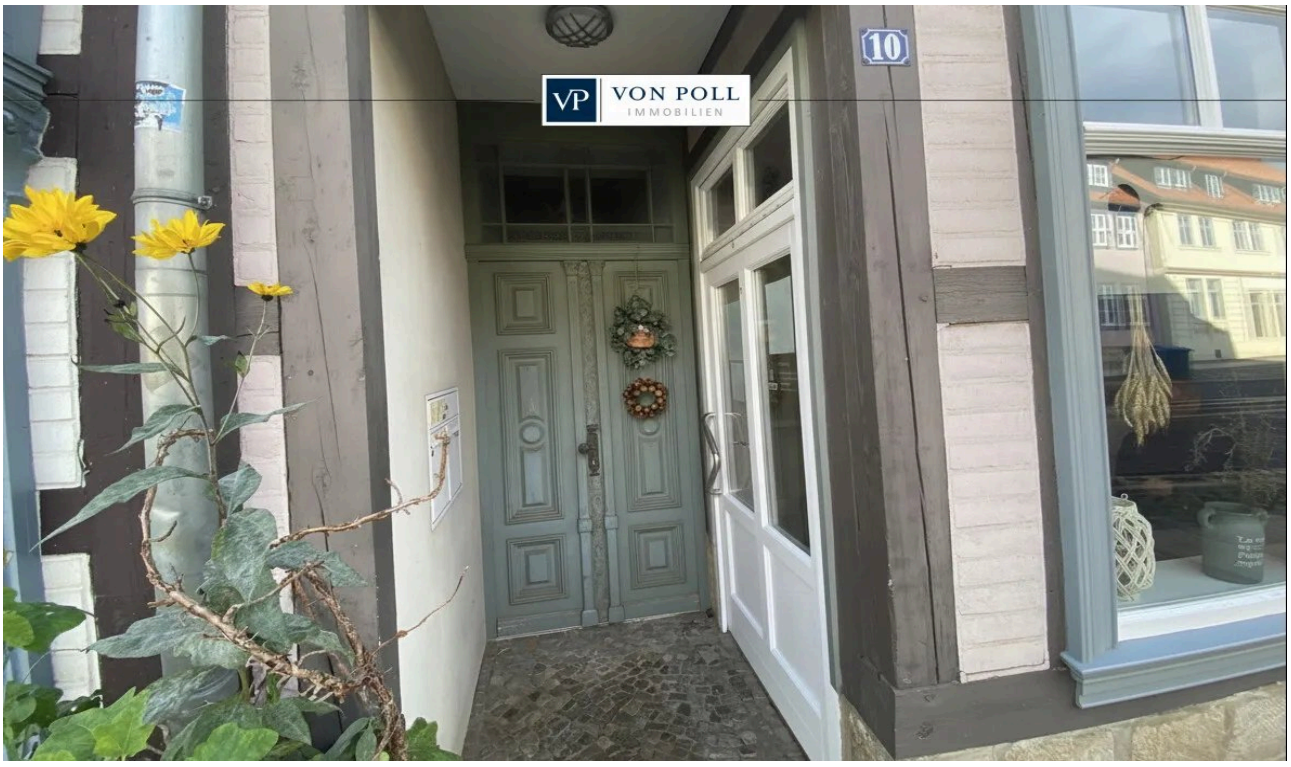
Halberstadt

A legjobb befektetési ingatlanok Halberstadtban

VP azonosító: 25363018



VÉTELÁR: 198.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 84 m²

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Áttekintés

VP azonosító	25363018
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900

Vételár	198.500 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Hasznos terület	ca. 8 m²
Kereskedelmi terület	ca. 43 m²
Bérelheto terület	ca. 153 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

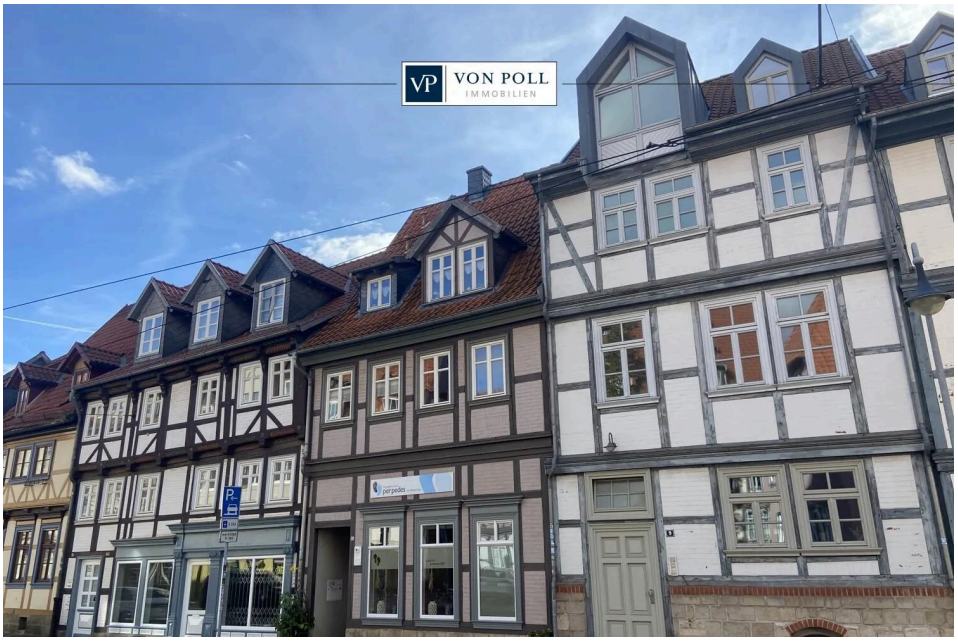
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Az ingatlan

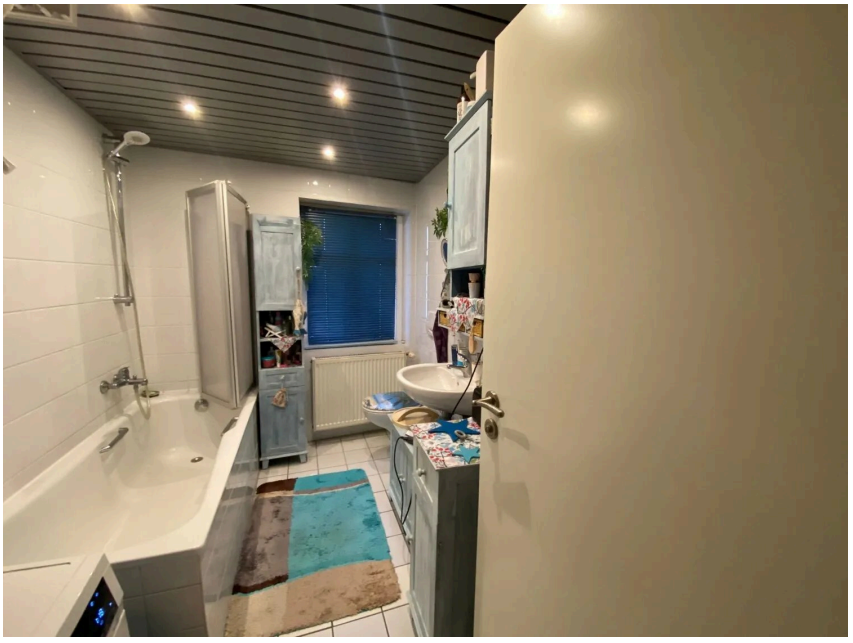




VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Az elso benyomás

Eladó egy kivételes befektetési ingatlan Halberstadt történelmi óvárosának szívében. Lenyugözi a jó állapota, a stabil bérbeadási helyzete és az óváros egyedi bája. Az épület 1998-ban átfogó felújításon esett át, és azóta kiváló, karbantartott állapotban van. A vevok így fenntartható és stabil befektetésre tehetnek szert. A földszint két külön bejárattal rendelkezik, amelyek harmonikusan illeszkednek az utcaképbe. Az elso bejárat a körülbelül 43 m²-es orvosi rendelobe vezet, tágas és barátságos recepcióval. Ezt kiegészíti egy különálló vendégmosdó és egy önálló privát helyiség, amely további rugalmasságot kínál a használatban. Két jól arányos kezeloszoba sokoldalú felhasználási lehetoségeket tesz lehetové, így a tér vonzóvá válik orvosi, terápiás vagy tanácsadói tevékenységek számára. A rendelo ezért értékes eleme az ingatlannak, és stabil bevételi forrást jelent. A második bejárat a fenti 120 m²-es bérlakásba vezet, amely két szinten terül el, és egy megbízható és lelkiismeretes bérlonek van kiadva évek óta. Az elso lakótérbol áll a fürdoszoba, két gyerekszoba, egy arányos fo hálószoba és egy tágas tárolóhelyiség. Innen egy gyönyöru, tömörfa lépcso vezet a felso lakószintre. A nyitott és hívogató hangulat a lakás meghatározó jellemzoje. Itt egy világos nappali és egy barátságos konyha található, amelyek a mindennapi családi élet szívét alkotják. Igazi fénypont a napsütötte 15 m²-es terasz, amely ideális helyet kínál a kikapcsolódásra, a kikapcsolódásra és a melegebb hónapok élvezetére. Érdemes megjegyezni, hogy mind az iroda, mind a lakás saját, különálló futési rendszerrel rendelkezik. Ez lehetové teszi az átlátható, fogyasztásalapú számlázást, biztosítva a függetlenséget és a hatékonyságot. Az épület elhelyezkedése a történelmi óvárosban, bájos sikátorokkal, kulturális látnivalókkal és kiváló infrastruktúrával körülvéve még vonzóbbá teszi a bérlok számára, és növeli hosszú távú értékét. Összességében ez egy rendkívül érdekes ingatlan azoknak a befektetoknek, akik biztonságos és fenntarthatóan jövedelmezo befektetést keresnek egy keresett és bevált helyen. A történelmi épületszerkezet, a sikeres felújítás, a megbízható bérbeadás és a jó elhelyezkedés kombinációja ritka lehetoséggé teszi ezt az ajánlatot.

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com