Halberstadt

Ottimo investimento immobiliare ad Halberstadt

Codice oggetto: 25363018



PREZZO D'ACQUISTO: 198.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 84 m²

Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

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

Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25363018
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	198.500 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 8 m²
Superficie commerciale	ca. 43 m²
Superficie affittabile	ca. 153 m²
Caratteristiche	Terrazza

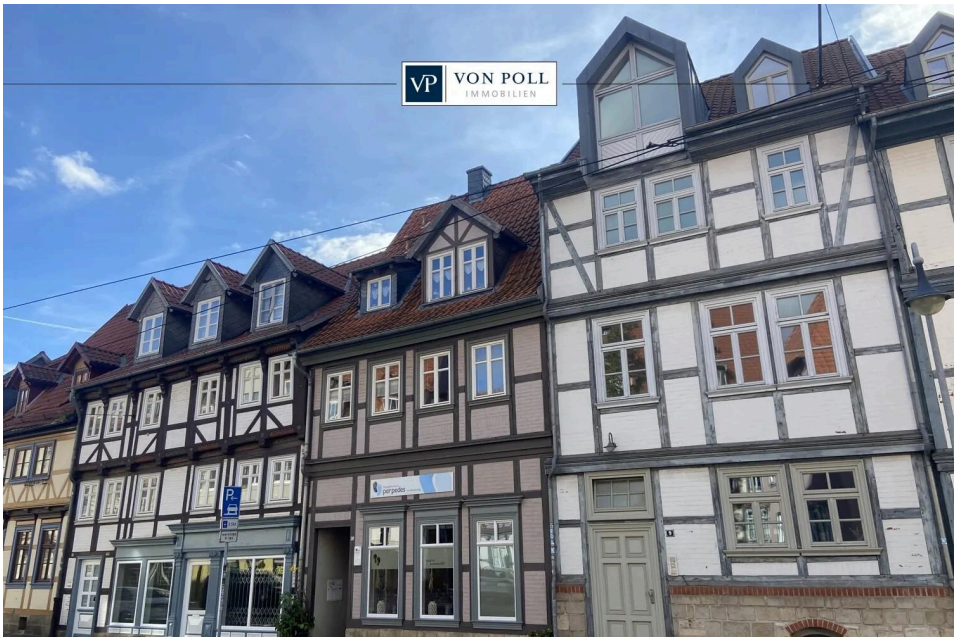
Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

La proprietà

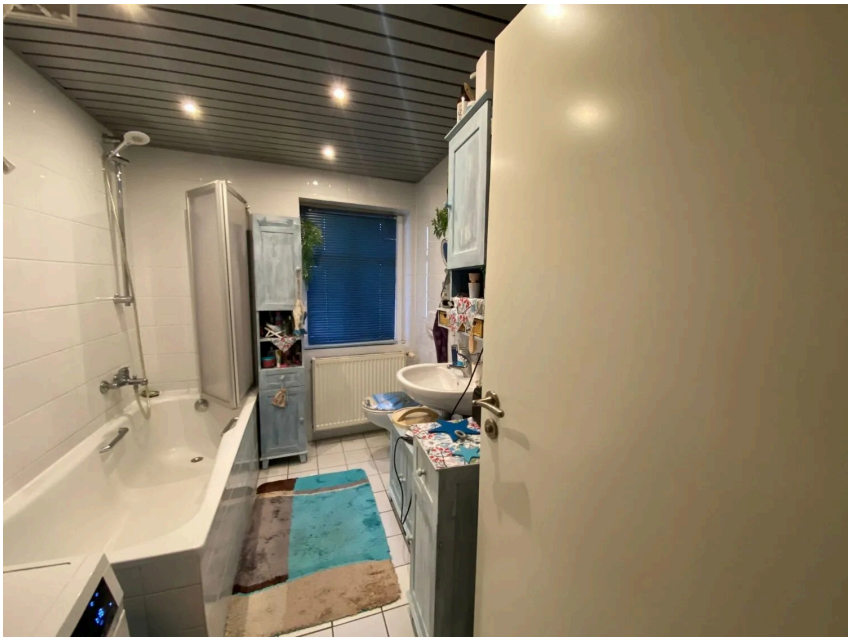




Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

La proprietà





Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

Una prima impressione

In vendita un eccezionale immobile da investimento nel cuore del centro storico di Halberstadt. Colpisce per le sue condizioni ben tenute, la solida situazione locativa e il fascino unico del centro storico. L'edificio è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 1998 e da allora si è mantenuto in condizioni eccellenti e ben tenute. Gli acquirenti acquisiranno quindi un investimento sostenibile e stabile. Il piano terra presenta due ingressi separati che si integrano armoniosamente nel paesaggio urbano. Il primo ingresso conduce allo studio medico di circa 43 m² con un'ampia e accogliente reception. L'area è completata da un bagno separato per i clienti e da un'area privata indipendente, che offre ulteriore flessibilità d'uso. Due sale per trattamenti ben proporzionate consentono utilizzi versatili, rendendo lo spazio interessante per attività mediche, terapeutiche o di consulenza. Lo studio è quindi una componente preziosa dell'intera proprietà e rappresenta una fonte di reddito stabile. Il secondo ingresso conduce all'appartamento in affitto di 120 m² al piano superiore, che si estende su due livelli ed è affittato da molti anni a un inquilino affidabile e coscienzioso. La prima zona giorno comprende il bagno, due camere da letto per i bambini, una camera da letto padronale ben proporzionata e un ampio ripostiglio. Da qui, una bella scala in legno massello conduce al piano superiore. L'atmosfera aperta e accogliente è una caratteristica distintiva dell'appartamento. Qui troverete un soggiorno luminoso e una cucina accogliente, che costituiscono il cuore della vita quotidiana della famiglia. Un vero punto forte è la soleggiata terrazza di 15 m², che offre un luogo ideale per rilassarsi, distendersi e godersi i mesi più caldi. Vale la pena notare che sia l'ufficio che l'appartamento dispongono di impianti di riscaldamento separati. Questo consente una fatturazione trasparente e basata sui consumi, garantendo indipendenza ed efficienza. La posizione dell'edificio nel centro storico, circondato da vicoli incantevoli, attrazioni culturali e infrastrutture eccellenti, lo rende ancora più attraente per gli inquilini e ne aumenta il valore a lungo termine. Nel complesso, si tratta di un immobile estremamente interessante per gli investitori che cercano un investimento sicuro e redditizio in una posizione ambita e consolidata. La combinazione di tessuto edilizio storico, ristrutturazione di successo, locazione affidabile e ottima posizione rende questa offerta un'opportunità rara.

Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25363018 - 38820 Halberstadt

Ulteriori informazioni

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: 25363018 - 38820 Halberstadt

Partner di contatto

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

Jörg Gehrke

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com