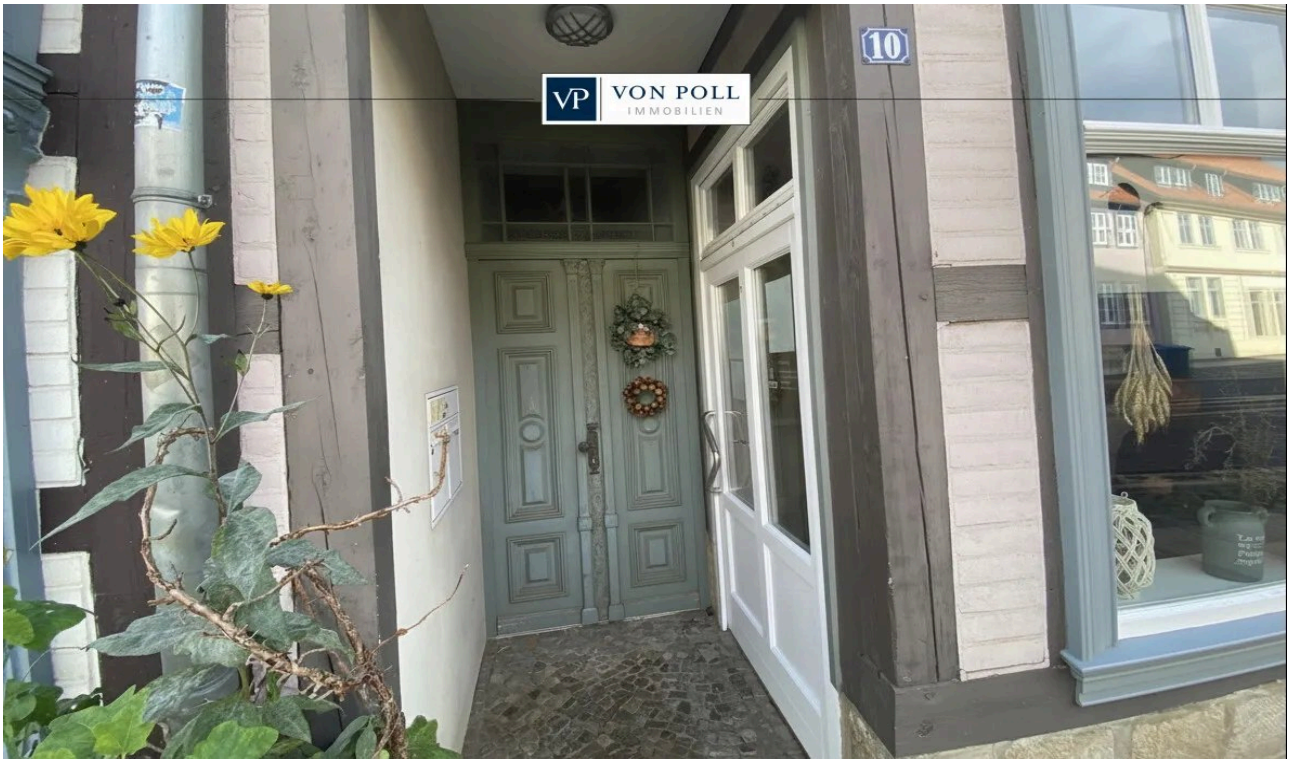
Halberstadt

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in der historischen Altstadt von Halberstadt

Objektnummer: 25363018



KAUFPREIS: 198.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 84 m²

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25363018
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	198.500 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 8 m²
Gewerbefläche	ca. 43 m²
Vermietbare Fläche	ca. 153 m²
Ausstattung	Terrasse

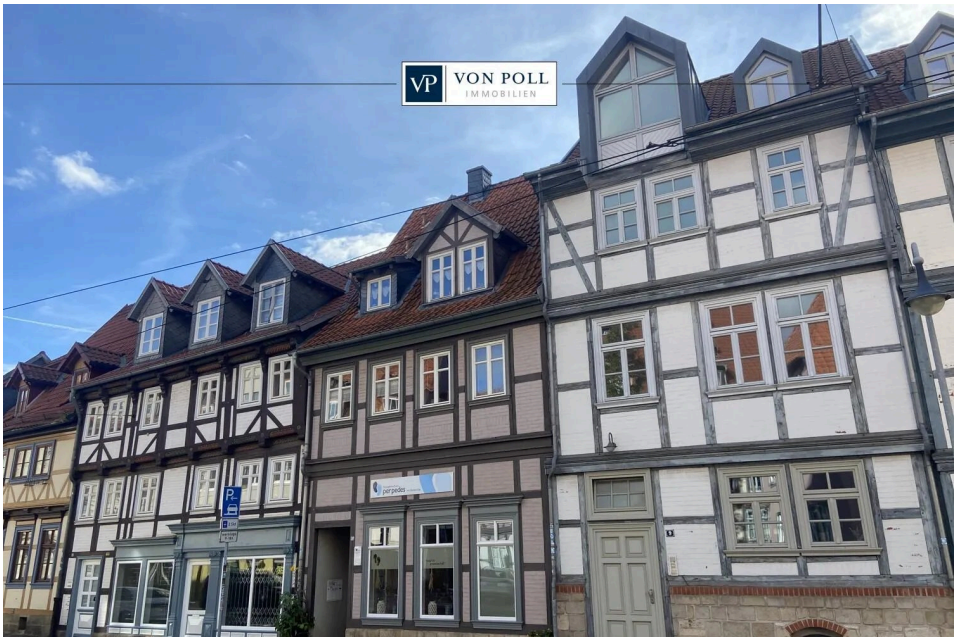
Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Die Immobilie

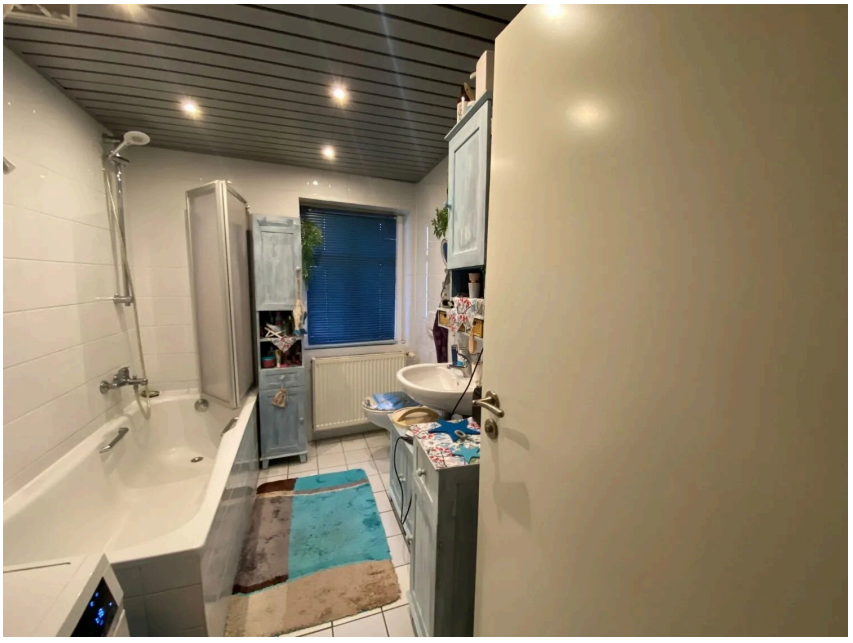




Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus inmitten der historischen Altstadt von Halberstadt. Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 1998 wurde das Gebäude umfassend saniert und befindet sich seitdem in einem sehr guten Erhaltungszustand. Im Sommer 2026 wurden zudem die Brennwertgeräte der beiden Heizungsanlagen erneuert. Käufer erwerben somit eine nachhaltig wertstabile Immobilie mit attraktiven Perspektiven.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate Eingänge, die sich harmonisch in das historische Straßenbild einfügen.

Der erste Eingang führt in eine ca. 43 m² große Praxisfläche, die derzeit zuverlässig vermietet ist und monatliche Mieteinnahmen von 300,00 € erzielt. Die Gewerbeeinheit verfügt über einen großzügigen und freundlich gestalteten Empfangsbereich, ein separates Kunden-WC sowie einen abgeschlossenen privaten Bereich, der zusätzliche Flexibilität bietet. Zwei gut geschnittene Behandlungsräume ermöglichen eine vielseitige Nutzung – beispielsweise für medizinische, therapeutische oder beratende Dienstleistungen. Die vermietete Praxis stellt somit eine solide und langfristige Einnahmequelle dar.

Über den zweiten Eingang gelangt man in die ca. 120 m² große Maisonettewohnung, die sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Die Wohnung wird zum **01.10.2026** frei und eignet sich dadurch ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Neuvermietung. Besonders für junge Familien oder Kapitalanleger, die Mieteinnahmen mit den Vorteilen des eigenen Wohnens kombinieren möchten, eröffnet sich hier eine hervorragende Gelegenheit.

Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiger Abstellraum. Eine hochwertige massive Holztreppe führt in das Dachgeschoss und verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. Hier erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre sowie eine Küche, die den Mittelpunkt des Familienlebens bildet.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 15 m² große Sonnenterrasse. Sie lädt in den warmen Monaten zum Entspannen, Verweilen und Genießen ein und erweitert den Wohnbereich auf ideale Weise ins Freie.

Besonders hervorzuheben ist, dass sowohl die Praxis als auch die Wohnung jeweils über eine eigene Heizungsanlage verfügen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über

separate Durchlauferhitzer. Dieses Konzept ermöglicht eine transparente und verbrauchsorientierte Abrechnung sowie eine hohe Unabhängigkeit der einzelnen Nutzungseinheiten.

Die Lage in der historischen Altstadt von Halberstadt verleiht der Immobilie zusätzlichen Reiz. Charmante Fachwerkhäuser, kulturelle Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie eine gute Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese Kombination aus historischem Ambiente und moderner Infrastruktur macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv und trägt nachhaltig zur Wertbeständigkeit der Immobilie bei.

Insgesamt bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Gelegenheit, eine gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie in begehrter Innenstadtlage zu erwerben. Ob als renditestarke Kapitalanlage, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Investition – dieses Objekt vereint historischen Charme, moderne Ausstattung und wirtschaftliches Potenzial auf überzeugende Weise.

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Ausstattung und Details

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) zum **01.10.2026** frei, 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 (Brennwertgeräte) Sommer 2026 erneuert ,für jede Einheit (Praxis + Wohnung) für transparente, verbrauchsorientierte Abrechnung
Lage in der historischen Altstadt, umgeben von guter Infrastruktur, Sehenswürdigkeiten und charmanten Gassen

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25363018 - 38820 Halberstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com