

Steinbach-Hallenberg

# Immobilienpaket im Zentrum von Steinbach-Hallenberg - Faktor 10!

Número de propiedad: 23124020



PRECIO DE COMPRA: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 2.224 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.440 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 23124020                                        |
| Superficie habitable | ca. 2.224 m <sup>2</sup>                        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                               |
| Año de construcción  | 1880                                            |
| Tipo de aparcamiento | 18 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                     | 1.990.000 EUR                                                             |
| Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Inmueble para uso residencial y comercial                                 |
| Comisión                             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación       | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad               | cuidado                                                                   |
| Superficie comercial                 | ca. 758 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie alquilable                | ca. 2982 m <sup>2</sup>                                                   |
| Características                      | Terraza, Balcón                                                           |

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 10.11.2031          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 86.80 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propiedad



Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Una primera impresión

**\*\* Immobilienpaket im Zentrum von Steinbach-Hallenberg\*\*** Dieses Immobilienpaket ist eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, historische Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Hauch von Moderne zu erwerben. Die Objekte wurden zwischen 1880 und 2003 erbaut und im Zeitraum von 2002 bis 2005 umfassend modernisiert. In den letzten Jahren wurde kontinuierlich in die Instandhaltung investiert, um den Wert und die Qualität dieser Immobilien zu erhalten. Mit insgesamt 36 Wohneinheiten und 5 Gewerbeflächen bieten diese Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein Potenzial für zukünftige Renditen. Das Objekt ist voll vermietet und birgt aufgrund einer Durchschnittsmiete von 5,39 €/m<sup>2</sup> erhebliches Mietsteigerungspotenzial.

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Detalles de los servicios

- + 36 Wohneinheiten
- + 5 Gewerbeeinheiten
- + 18 Stellplätze
- + 3 Garagen
- + vollvermietet
- + stetige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilien befinden sich in zentraler Lage in der malerischen Stadt Steinbach-Hallenberg an einer stark befahrenen Hauptstraße, die eine direkte Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz bietet. Die Umgebung ist von historischen Gebäuden, Geschäften, Restaurants und Annehmlichkeiten geprägt, was eine lebendige Mischung aus städtischem Flair und ländlicher Atmosphäre schafft. Diese Hauptstraße stellt eine wichtige Verbindung zu umliegenden Städten, Gemeinden, Autobahnen (insbesondere die A71) und Bundesstraßen dar. Die öffentlichen Verkehrsmittel, einschließlich Busse und eine Bahnstation, sind ebenfalls gut erreichbar und gewährleisten eine reibungslose Mobilität in der Region.

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)