

Steinbach-Hallenberg

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

CODE DU BIEN: 23124020

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

PRIX D'ACHAT: 1.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 2.224 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.440 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

- 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: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg**

## En un coup d'œil

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23124020                       |
| Surface habitable      | ca. 2.224 m <sup>2</sup>       |
| Type de toiture        | à deux versants                |
| Année de construction  | 1880                           |
| Place de stationnement | 18 x surface libre, 3 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.990.000 EUR                                                             |
| Interest/Investment houses   | Immeuble à usage d'habitation et professionnel                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Espace commercial            | ca. 758 m <sup>2</sup>                                                    |
| Espace locatif               | ca. 2982 m <sup>2</sup>                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.11.2031           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 86.80 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                                        |

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



VON POLL  
FINANCE

## 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



CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Une première impression

**\*\* 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.

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Plus d'informations

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 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: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Contact

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

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)