Halberstadt

Top Anlageobjekt in Halberstadt

??????? ????????: 25363018

???? ??????: 220.000 EUR • ?????????: ca. 110 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 84 m²

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25363018
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1900

???? ??????	220.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????????? ?????	ca. 8 m²
????????? ?????	ca. 43 m²
???????????? ?????	ca. 153 m²
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?? ???????

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anlageobjekt inmitten der historischen Altstadt von Halberstadt. Es überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand, eine solide Vermietungssituation und seinen besonderen Altstadtcharme. Das Gebäude wurde 1998 umfassend saniert und präsentiert sich seitdem in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Käufer erwerben somit ein nachhaltig wertstabiles Investment.
Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate Eingänge, die sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Der erste Eingang führt in die ca. 43 m² große Praxisfläche mit einem großzügigen und freundlich gestalteten Empfangsbereich. Ergänzt wird dieser durch ein separates Kunden-WC sowie einen abgeschlossenen privaten Bereich, der zusätzliche Flexibilität für die Nutzung bietet. Zwei gut geschnittene Behandlungsräume ermöglichen vielseitige Einsatzmöglichkeiten und machen die Fläche sowohl für medizinische als auch für therapeutische oder beratende Tätigkeiten attraktiv. Die Praxis ist somit ein wertvoller Bestandteil des Gesamtobjekts und stellt eine stabile Einnahmequelle dar.
Der zweite Eingang führt zur darüberliegenden, 120 m² großen Mietwohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt und seit vielen Jahren an einen zuverlässigen und sorgfältigen Mieter vergeben ist. Im ersten Wohnbereich befinden sich das Badezimmer, zwei Kinderzimmer und ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein großzügiger Abstellraum. Von hier aus führt eine wunderschöne, massive Holztreppe in die obere Wohnebene. Deren offenes und gemütliches Ambiente prägt den Charakter der Wohnung besonders. Hier befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und eine einladende Küche, die den Mittelpunkt des alltäglichen Familienlebens bilden. Ein absolutes Highlight ist die sonnige 15 m² große Terrasse, die in den warmen Monaten einen idealen Ort zum Entspannen, Verweilen und Genießen bietet.
Hervorzuheben ist, dass sowohl die Praxis als auch die Wohnung jeweils über eine eigene Heizungsanlage verfügen. Dies ermöglicht eine transparente, verbrauchsorientierte Abrechnung und sorgt für Unabhängigkeit und Effizienz. Die Lage des Hauses in der historischen Altstadt, umgeben von charmanten Gassen, kulturellen Sehenswürdigkeiten und einer guten Infrastruktur, macht das Objekt zusätzlich attraktiv für Mieter und steigert seine langfristige Wertbeständigkeit.
Insgesamt handelt es sich um ein äußerst interessantes Objekt für Kapitalanleger, die eine sichere und nachhaltig lukrative Immobilie in einer gefragten und etablierten Lage suchen. Die Verbindung aus historischer Bausubstanz, gelungener Sanierung, verlässlicher Vermietung und guter Lage macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25363018 - 38820 Halberstadt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jörg Gehrke

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com