

Halberstadt

## A legjobb befektetési ingatlanok Halberstadtban

**VP azonosító: 25363018**



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

**VÉTELÁR: 220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 84 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25363018	Vételár	220.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Szobák	4	Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Hálószobák	3	Kereskedelmi terület	ca. 43 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Bérelhető terület	ca. 153 m <sup>2</sup>
Építés éve	1900	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

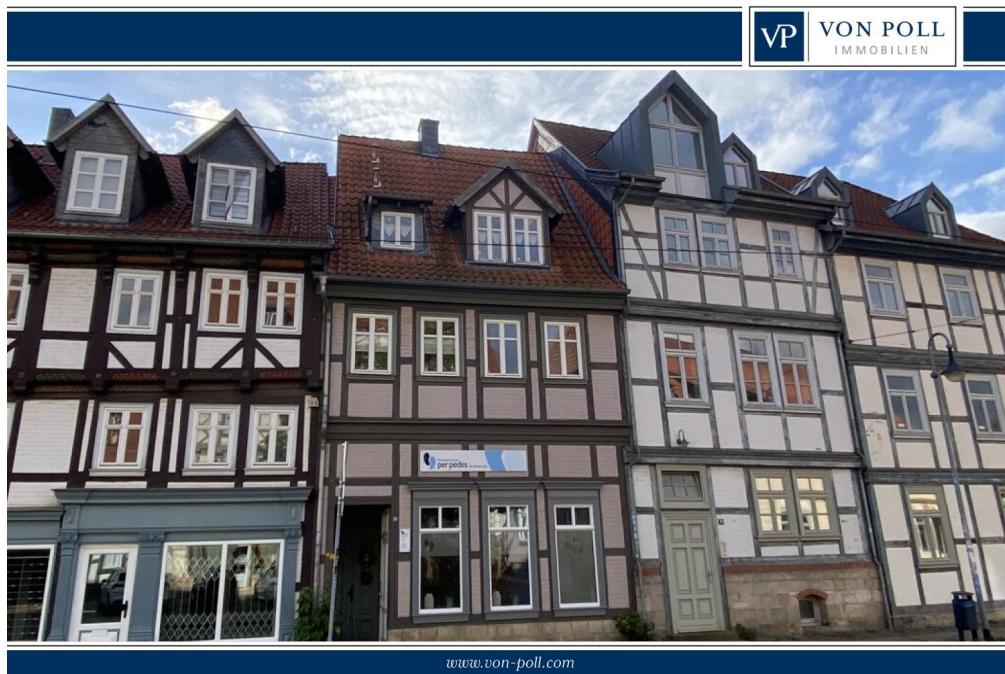
VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



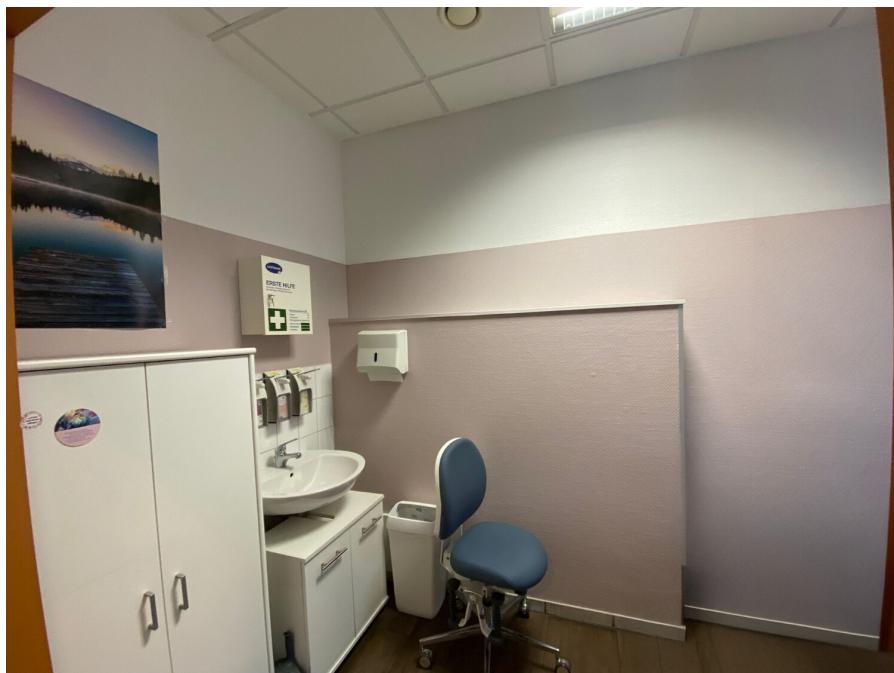
VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



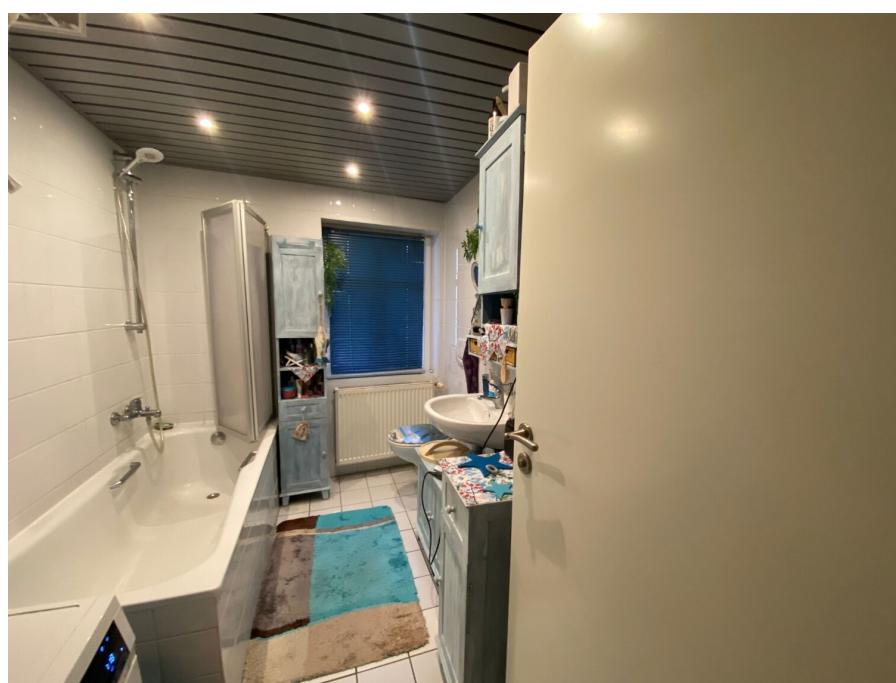
VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



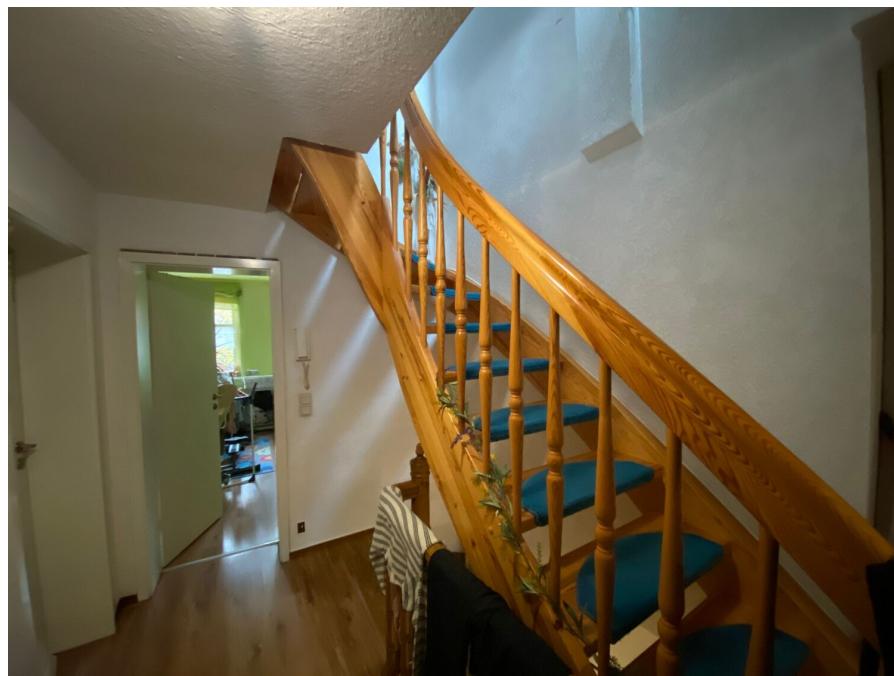
VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie  
persönlich über weitere Details  
zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichti-  
gungstermin mit uns:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu  
hören.



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

Bildschirmfoto

**VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt**

## Az elso benyomás

Eladó egy kivételes befektetési ingatlan Halberstadt történelmi óvárosának szívében. Lenyugözi a jó állapota, a stabil bérbeadási helyzete és az óváros egyedi bája. Az épület 1998-ban átfogó felújításon esett át, és azóta kiváló, karbantartott állapotban van. A vevok így fenntartható és stabil befektetésre tehetnek szert. A földszint két külön bejárattal rendelkezik, amelyek harmonikusan illeszkednek az utcaképbe. Az elso bejárat a körülbelül 43 m<sup>2</sup>-es orvosi rendelobe vezet, tágas és barátságos recepcióval. Ezt kiegészíti egy különálló vendéglátó és egy önálló privát helyiséggel, amely további rugalmasságot kínál a használatban. Két jól arányos kezelőszoba sokoldalú felhasználási lehetőségeket tesz lehetővé, így a tér vonzóvá válik orvosi, terápiás vagy tanácsadói tevékenységek számára. A rendelő ezért értékes eleme az ingatlannak, és stabil bevételi forrást jelent. A második bejárat a fenti 120 m<sup>2</sup>-es bérhelyszínen vezet, amely két szinten terül el, és egy megbízható és lelkismeretes bérlnöke van kiadva évek óta. Az elso lakótérből áll a fürdőszoba, két gyerekszoba, egy arányos fo hálószoba és egy tágas tárolóhelyiségek. Innen egy gyönyörű, tömörfa lépcso vezet a felső lakószintre. A nyitott és hívogató hangulat a lakás meghatározó jellemzője. Itt egy világos nappali és egy barátságos konyha található, amelyek a minden nap családi élet szívét alkotják. Igazi fénypontról a napsütötte 15 m<sup>2</sup>-es terasz, amely ideális helyet kínál a kikapcsolódásra, a kikapcsolódásra és a melegebb hónapok elvezetésére. Érdemes megjegyezni, hogy mind az iroda, mind a lakás saját, különálló futási rendszerrel rendelkezik. Ez lehetővé teszi az átlátható, fogyasztásalapú számlázást, biztosítva a függetlenséget és a hatékonyságot. Az épület elhelyezkedése a történelmi óvárosban, bájos sikátorokkal, kulturális látnivalókkal és kiváló infrastruktúrával körülvéve még vonzóbbá teszi a bérlok számára, és növeli hosszú távú értékét. Összességében ez egy rendkívül érdekes ingatlan azoknak a befektetőknek, akik biztonságos és fenntarthatóan jövedelmeztő befektetést keresnek egy keresett és bevált helyen. A történelmi épületszerkezet, a sikeres felújítás, a megbízható bérbeadás és a jó elhelyezkedés kombinációja ritka lehetőséggé teszi ezt az ajánlatot.

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Részletes felszereltség

Gepflegtes, vollständig saniertes Altstadthaus (Sanierung 1998), sehr guter Gesamtzustand.

Praxis im Erdgeschoss (ca. 43 m<sup>2</sup>) mit

-freundlichem Empfangsbereich

-separatem Kunden-WC

-privatem Rückzugsbereich

-zwei gut geschnittenen Behandlungsräumen

Maisonette-Wohnung (ca. 120 m<sup>2</sup>) mit

--unterer Wohnebene: Badezimmer, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, großer Abstellraum

-obere Wohnebene: offenes, helles Wohnzimmer und gemütliche Küche

15 m<sup>2</sup> 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

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Minden a helyszínrol

Halberstadt überzeugt als mittelgroße Stadt durch eine moderne, gut ausgebauten 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.

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25363018 - 38820 Halberstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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