

Steinbach-Hallenberg

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

CODICE OGGETTO: 23124020

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 2.224 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.440 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23124020                              |
| Superficie netta    | ca. 2.224 m <sup>2</sup>              |
| Tipologia tetto     | a due falde                           |
| Anno di costruzione | 1880                                  |
| Garage/Posto auto   | 18 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.990.000 EUR                                                             |
| Edilizia da rendita fondiaria      | Immobile ad uso abitativo e commerciale                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Superficie commerciale             | ca. 758 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 2982 m <sup>2</sup>                                                   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.11.2031    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 86.80 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                                |

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## La proprietà



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



**CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg**

## Una prima impressione

**\*\* 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.

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23124020 - 98587 Steinbach-Hallenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)