

# Exposé

## Bürohaus in Halberstadt

**Renditeschnäppchen, Gewerbeobjekt provisionsfrei  
direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-323192**

### Bürohaus

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Hildebrand  
Mobil: 0163 5152057

Juri Gagarin Straße 19  
38820 Halberstadt  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1975	Büro-/Praxisfläche	2.482,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	6.240,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	10
Zustand	renovierungsbedürftig	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Gewerbeimmobilie nahe dem Amtsgericht Halberstadt, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Ursprünglich 1975 als Kindertagesstätte erbaut, umfasst das Ensemble ein zweistöckiges Hauptgebäude und ein eingeschossiges Nebengebäude, beide vollunterkellert, mit einer Gesamtfläche von 2.939 m<sup>2</sup> auf einem 6.240 m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück (Erwerbsoption zum Bodenrichtwert).

Aktuell sind 446,58 m<sup>2</sup> im Hauptgebäude für 1.800 € netto kalt und 551,96 m<sup>2</sup> im Nebengebäude an einen Kindergartenbetreiber für 2.300 € netto kalt vermietet. Ca. 1.900 m<sup>2</sup> weitere Fläche stehen zur Vermietung (Potenzial von 5.700 € netto kalt/Monat bei 3 €/m<sup>2</sup>).

Seit 1990 wurden Sanierungen durchgeführt, darunter die Installation einer Fernwärmestation und der Austausch von Fenstern. Fenster am Hauptgebäude benötigen jedoch Reparatur aufgrund von Vandalismus.

Das Objekt, das provisionsfrei im Share Deal angeboten wird, bietet stabile Mieteinnahmen und langfristiges Potenzial.

Kontaktieren Sie uns für Details oder eine Besichtigung!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Für alle Fragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können mich von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr telefonisch erreichen. Wenn es Ihnen lieber ist, können Sie mir auch gerne per WhatsApp eine Nachricht senden. Meine Nummer lautet 0163-5152057.

Alternativ können Sie mir auch eine E-Mail an [hildebrand@gpm.immobilien](mailto:hildebrand@gpm.immobilien) schreiben.

Falls Sie direkt mit dem Eigentümer sprechen möchten zum Beispiel Kaufpreisverhandlungen, können Sie Herrn Peter Jugl unter folgender Telefonnummer 01709848571 erreichen.

## Lage

Halberstadt, eine Stadt in Sachsen-Anhalt, liegt malerisch im nördlichen Harzvorland. Das historische Zentrum bezaubert mit seinen gut erhaltenen Fachwerkhäusern, engen Gassen und malerischen Plätzen. Besonders hervorzuheben ist der imposante Dom St. Stephanus und St. Sixtus, Neben dem Dom gibt es eine Vielzahl weiterer historischer Kirchen und Klöster, die einen Einblick in die reiche religiöse und kulturelle Geschichte der Stadt bieten.

Halberstadt ist auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Region. Der Bahnhof der Stadt bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Magdeburg, Halle (Saale), Hannover und Berlin, was die Anreise aus verschiedenen Teilen Deutschlands erleichtert. Zudem ist Halberstadt gut über die Autobahn A36 zu erreichen, die eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bietet. Somit ist die Stadt sowohl für Besucher als auch für Pendler gut erreichbar und bietet eine gute Ausgangslage für Erkundungstouren in die umliegende Region und den Harz.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

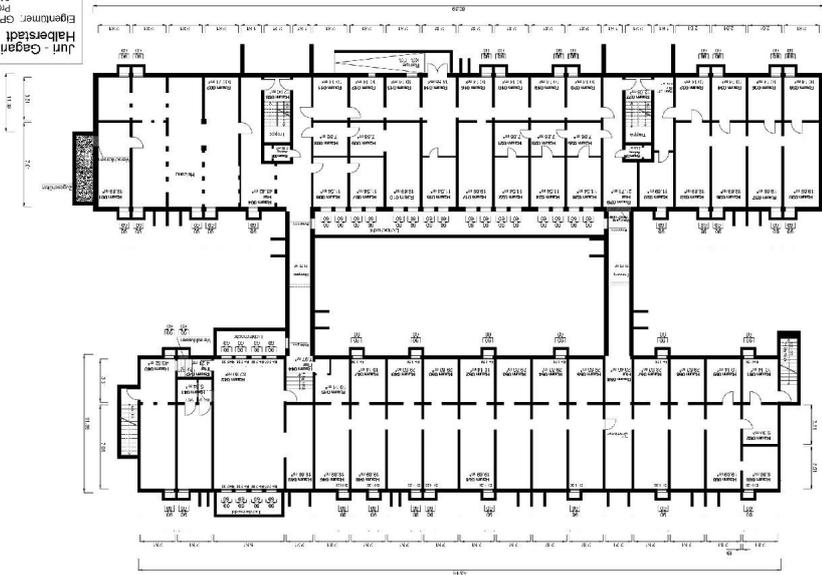


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

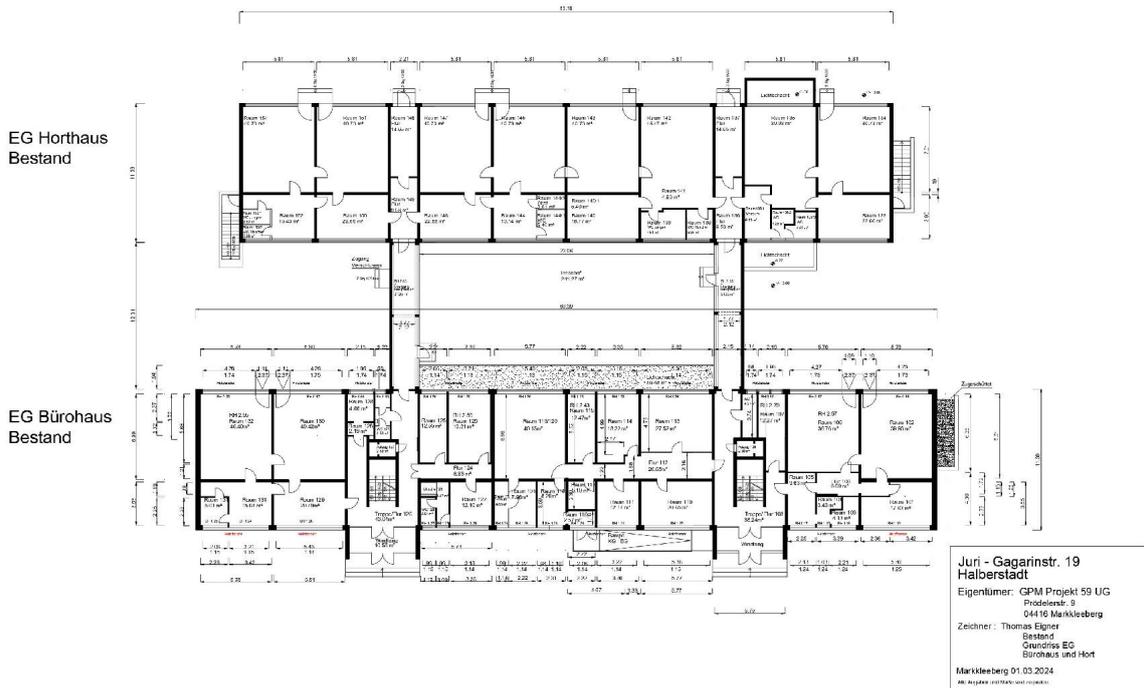
Objekt: GgHstr. 19  
Halberstadt  
Eigentümer: GFM Projekt 59 UG  
Profil: 9  
Date: 19. März 2024  
Zeichner: Thomas Engel  
Bestand: Grundriss Keller  
Datum: 03.03.2024  
Kreiert in AutoCAD



Bestand  
KG Bürohaus

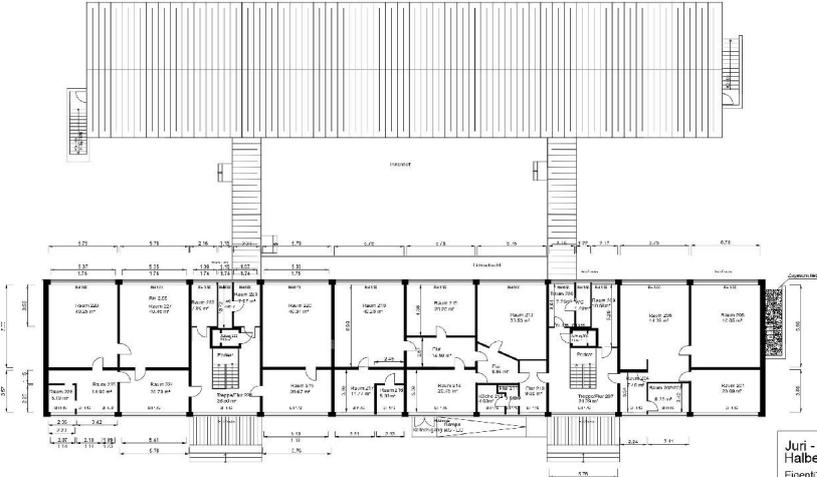
Bestand  
KG Horthaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

OG Bürohaus  
Bestand



Juri - Gagarinstr. 19  
Halberstadt  
Eigentümer: GPM Projekt 58 UG  
Röderstraße 9  
04416 Markkleeberg  
Zeichner: Thomas Eigner  
Bestand  
Grundriss OG  
Bürohaus und Hort  
Markkleeberg 01.03.2024  
Mit Erlaubnis des Best.-Vertr. gezeichnet