7 Wohnungen + Gewerbeeinheit | Lafontainestraße | Mietanpassung

Lafontainestraße 35 A, 06114 Halle

Kaufpreis	Etagen	Wohnfläche	Grundstück
1.050.000,00 €	4	430 m²	451 m²

OBJEKTDATEN

Preisinformation: Der Bodenrichtwert beträgt in der bevorzugten Lage 460,00 Euro pro m², d. h. es entfallen 207.460,00 Euro auf den Anteil von Grund und Boden.

Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieeffizienzklasse: D

Energieausweistyp: Bedarf

Wesentlicher Energieträger: GAS

Endenergiebedarf: kWh/(m²*a)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Aufgrund der Verbundenheit vom jetzigen Eigentümer zu den Mietern wird das Haus mit sehr geringen Kaltmieten geführt. Wenn diese nach und nach durch die Ortsüblichkeit angepasst werden, verwandelt sich das Mehrfamilienhaus in einen Renditewunder!

- Wohnungen:
Das Mehrfamilienhaus bietet sieben geräumige Wohnungen, die sich über vier Etagen erstrecken. Die Wohnräume im 1. Obergeschoss beeindrucken mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen, die für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Dachterrasse, die den Bewohnern einen Rückzugsort im Freien bieten.

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss:
Im Erdgeschoss befindet sich eine großflächige Gewerbeeinheit mit einem Ladenlokal, das durch seine großen Schaufenster eine optimale Präsentationsfläche bietet. Diese Einheit eignet sich ideal für vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten und wird seit vielen Jahren als Werbeagentur genutzt.

- Dachterrasse und Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung erfolgte mit hochwertigen Biberschwanzziegeln, was nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für eine langlebige Bauqualität steht.

Die Wohnungen im obersten Stockwerk profitieren von großzügigen Dachterrassen.

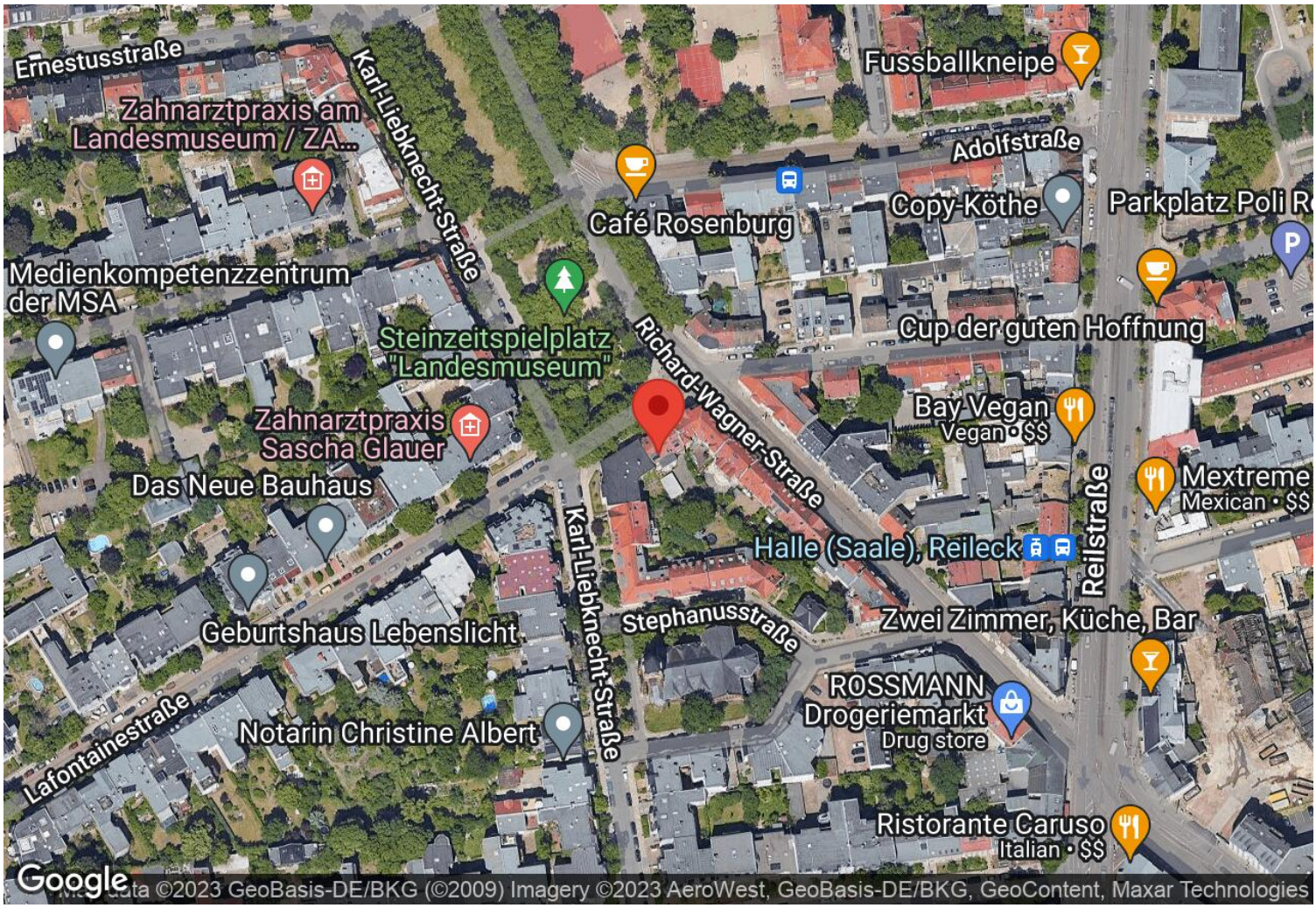
- Carports und Innenhof:
Eine durchdachte Durchfahrt führt zu dem Innenhof, der mit drei Carports ausgestattet ist. Hier finden die Mieter sichere Stellplätze für ihre Fahrzeuge. Der Innenhof bietet zudem einen großzügigen Gartenbereich, der von der umliegenden Nachbarschaftsbebauung geschützt ist und dadurch fast als Park wahrgenommen wird.

- Tageslichtbäder und Mieterkeller:
Die Wohnungen sind mit modernisierten Tageslichtbädern ausgestattet, die guten Komfort bieten. Ein Mieterkeller steht jeder Wohnung zur Verfügung.

Dieses Mehrfamilienhaus präsentiert sich als eine ideale Kapitalanlage mit einem hohen Maß an Mietsteigerungspotential in Halles bester Lage. Die Kombination aus Wohnqualität und gewerblicher Nutzung schafft eine vielseitige Investitionsmöglichkeit. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

OBJEKTDETAILS

- Jahreskaltmiete aktuell: 33.543,60 €
- Jahreskaltmiete nach Anpassung: 40.252,32 €
- Faktor nach Anpassung: 26-fach
- Bodenrichtwert: 460,00 Euro / m²
- Flur 11, Flurstück 5153/62
- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit im EG
- straßenseitige Fassade mit Denkmalschutz
- Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln
- Ladenlokal im EG mit großen Schaufenstern
- beiden Wohnungen im 1. OG mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen
- Durchfahrt zum Innenhof mit 3 Carports
- großes Garten im Innenhof, geschützt durch umliegende Nachbarschaftsbebauung
- Wohnungen mit Balkonen und Dachterrassen
- Tageslichtbäder
- Mieterkeller für jede Wohnung



Lafontainestraße 35 A, 06114 Halle

Die Lafontainestraße liegt im Herzen von Halle und ist für ihre charmante Atmosphäre sowie ihre ausgezeichnete Anbindung bekannt. Die Straße erstreckt sich durch ein historisches Viertel und zeichnet sich durch eine ruhige Wohngegend aus. Dennoch ist die Nähe zur Innenstadt gegeben, so dass alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in unmittelbarer Reichweite sind. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Lafontainestraße ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Busse und Straßenbahnen erreichen Sie in wenigen Gehminuten, was Ihnen eine bequeme Mobilität ermöglicht. Die Autobahnen A9 und A14 sind ebenfalls gut erreichbar, und der Hauptbahnhof Halle ist nur wenige Kilometer entfernt.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rosa-Luxemburg-Platzes, einem idyllischen Park, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Der Park besticht durch seine gepflegten Grünflächen, Blumenbeete und schattenspendenden Bäume. Hier können Sie gemütliche Spaziergänge unternehmen oder sich auf einer der Bänke niederlassen, um die Natur zu genießen.

Die Lafontainestraße bietet auch kulinarisch einiges. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Bars, die für jeden Geschmack etwas bieten. Von traditioneller regionaler Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten – hier ist für jeden Feinschmecker etwas dabei. Die gemütlichen Terrassen und einladenden Innenräume laden dazu ein, gastronomische Vielfalt in unmittelbarer Nachbarschaft zu erleben.

SONSTIGES

Hinweis: Wir sind gerade dabei, ein ausführliches Exposé für Sie zu erarbeiten. In Kürze wird unser Fotograf vor Ort sein. Wir bitten darum, dies als Exposévorschau zu werten.

Gern vermarkten wir auch Ihre Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

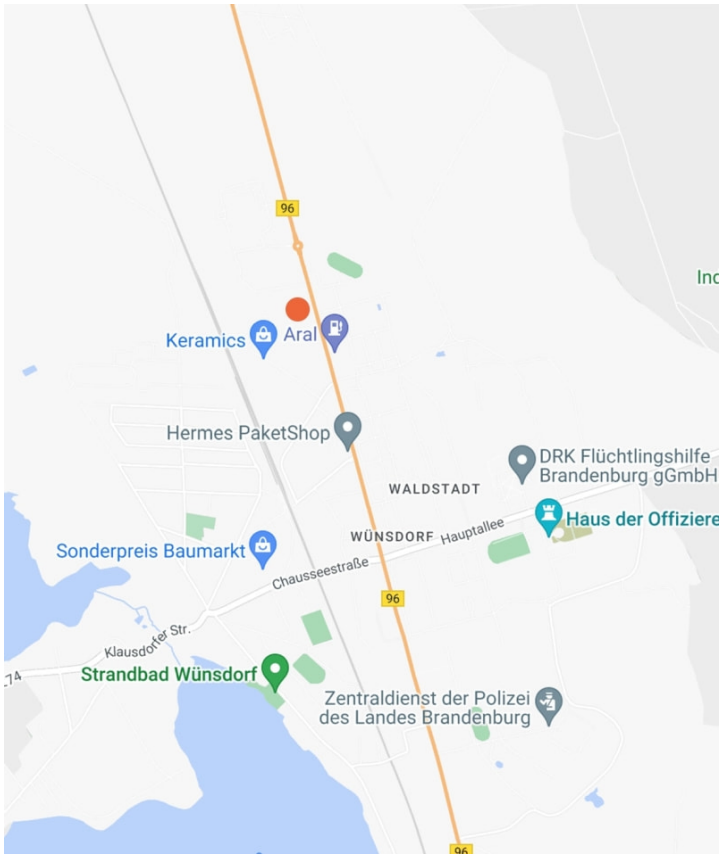
Andreas Franke - 0172 262 00 14
GREBE CONSULT Immobilien e. Kfm.
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

Platz für Ihre Notizen:

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Andreas Franke
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 0172 - 2620014
a.franke@grebe-consult.com
Webseite: https://www.grebe.immobilien



KONTAKT

GREBE CONSULT Immobilien
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030
www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.
Quelle: Focus Maklerliste 2012 – 2017