

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Halle

### Einmaliges Einzeldenkmal in 1 A Lage



Objekt-Nr. OM-446753

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **940.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Kochmann

Schmeerstraße 3  
06108 Halle  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	40,00	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Stadthaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Halles – nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Das Ensemble besteht aus einem straßenseitigen Vorderhaus und einem rückwärtig gelegenen Hinterhaus, jeweils mit vier Geschossen.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine Gewerbeeinheit mit Schaufensterfront, die sich ideal für Einzelhandel oder Dienstleistungsnutzung eignet. Die oberen Etagen dienen aktuell zu Wohnzwecken, wobei sich im Dachgeschoss attraktive Ausbaureserven bieten. Das Objekt ist derzeit nur teilweise vermietet, was eine flexible Neuordnung der Nutzung und künftige Sanierungsmaßnahmen vereinfacht.

Das Vorderhaus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, das Hinterhaus weist einen deutlich höheren Instandsetzungsbedarf auf. Eine umfassende Modernisierung hat bislang nicht stattgefunden, abgesehen vom Austausch der Fenster im Vorderhaus vor über 30 Jahren. Beheizt wird das Gebäude über Gasetagenheizungen; die Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Standards.

Besonders hervorzuheben sind die repräsentative historische Fassade sowie das großzügige, stilvolle Treppenhaus, die dem Gebäude seinen charakteristischen Altbaucharme verleihen. Das Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Halle (Saale), wodurch sich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h, 10f oder 11a EStG ergeben können.

Dank seiner zentralen Lage, der architektonischen Qualität und dem Entwicklungspotenzial bietet dieses Stadthaus eine ausgezeichnete Investitionschance in einem der gefragtesten Innenstadtbereiche Halles.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht dem Zustand eines klassisch unsanierten Altbaus mit entsprechendem Modernisierungsbedarf. Das Haus verfügt derzeit über Gasetagenheizungen, ansonsten besteht weitgehend einfacher Ausstattungsstandard ohne zeitgemäße Elemente.

Eine umfassende Sanierung wurde bislang nicht durchgeführt; lediglich die Fenster im Vorderhaus wurden vor über 30 Jahren erneuert. Somit bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für eine vollständige Modernisierung und individuelle Neugestaltung im Rahmen einer geplanten Revitalisierung.

Aufgrund des Sanierungsbedarfs sind vielfältige Möglichkeiten gegeben, das Gebäude sowohl technisch als auch gestalterisch auf einen modernen Stand zu bringen und an aktuelle Wohn- und Nutzungskonzepte anzupassen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Das Objekt befindet sich in absoluter 1A-Lage im Herzen der halleschen Innenstadt, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Es liegt an einer der beliebtesten Einkaufs- und Geschäftsstraßen der Stadt, die durch ihre hohe Passantenfrequenz und ausgezeichnete Sichtbarkeit überzeugt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants sowie Nahversorgungsangebote für den täglichen Bedarf.

Auch die soziale Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und das Postamt sind bequem fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal – Straßenbahn- und Buslinien verkehren direkt vor der Tür und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Während das Vorderhaus von der lebendigen, urbanen Atmosphäre und der hohen Frequenz profitiert, liegt das Hinterhaus ruhig im Innenhof und ist von der Geräuschkulisse weitgehend abgeschirmt. Dadurch entsteht eine attraktive Kombination aus zentralem Stadtleben und Rückzugsqualität.

Die Lage zählt zu den gefragtesten Adressen Halles und bietet hervorragende Voraussetzungen sowohl für wertbeständiges Wohnen als auch für eine langfristig erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

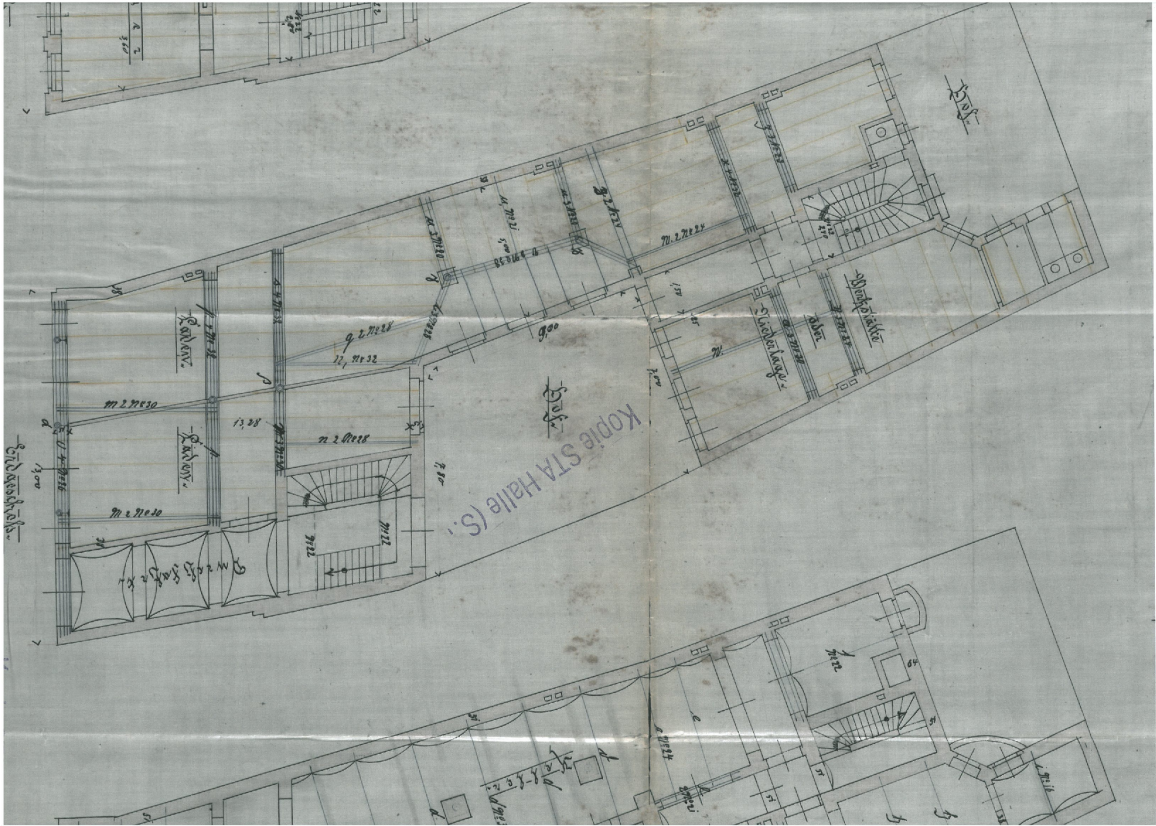


# Exposé - Galerie

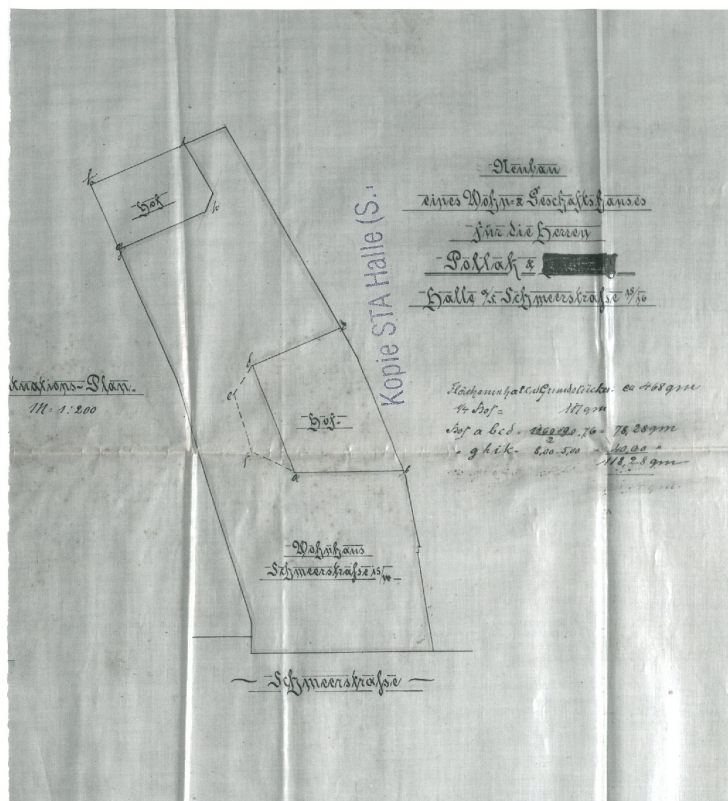




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse







# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



Zeichnung

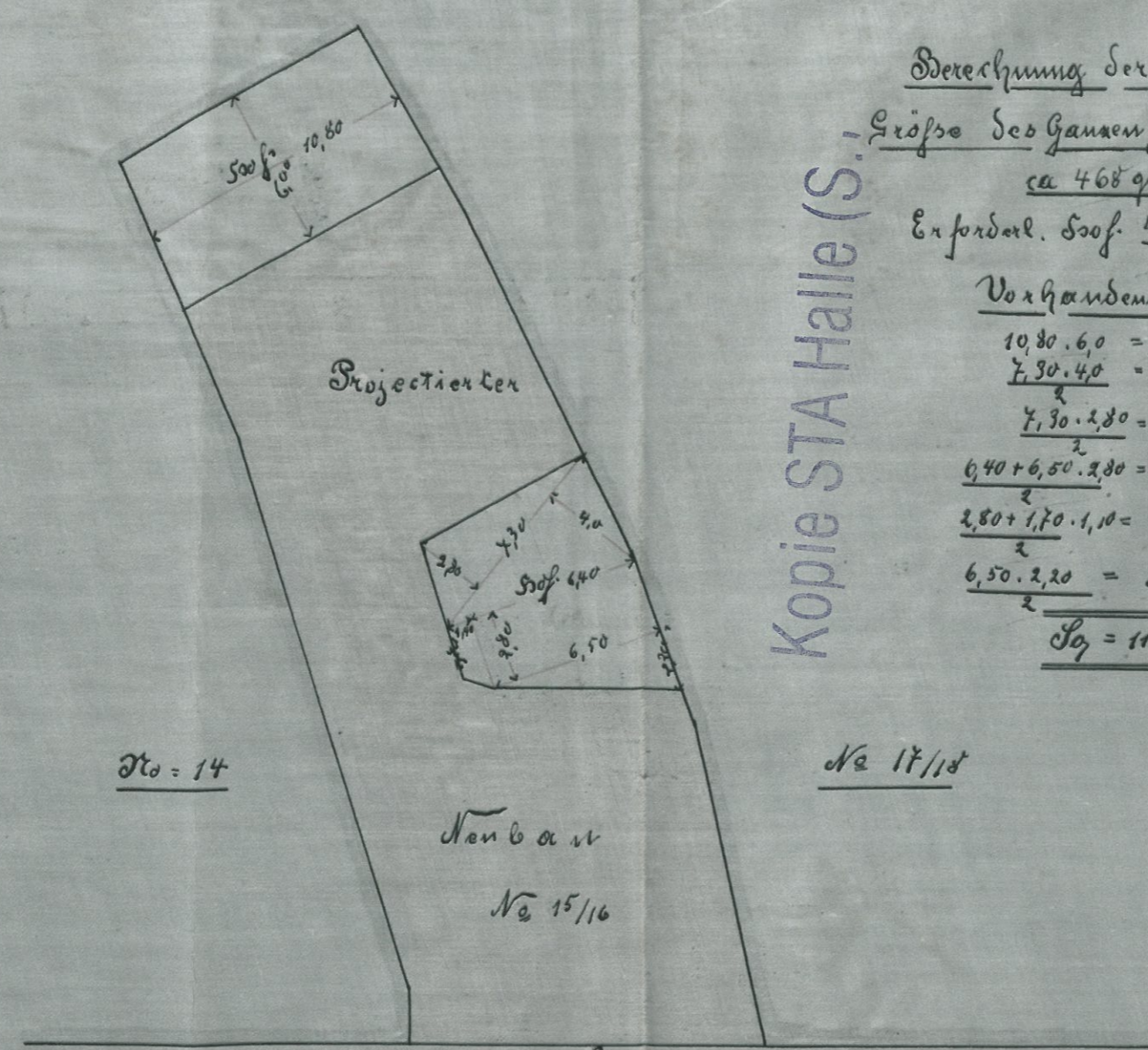
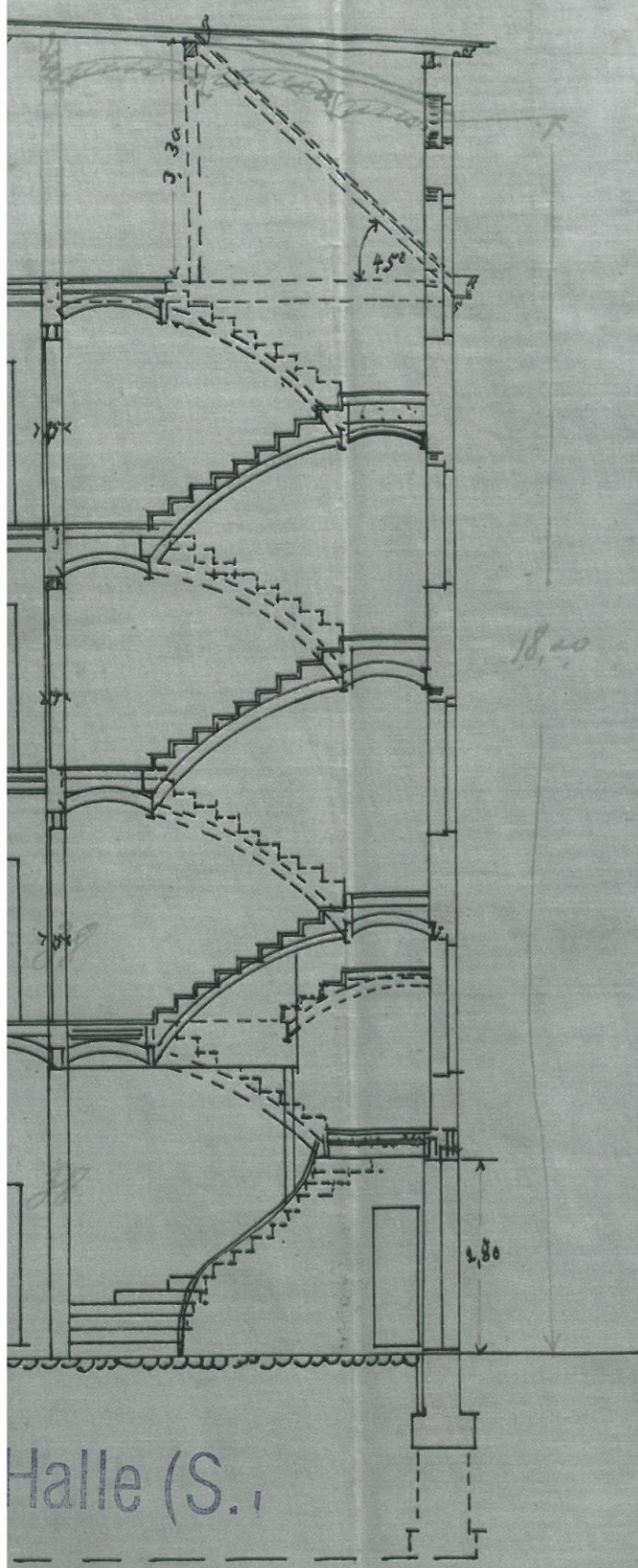
eines Wohn- & Geschäfts-hauses im Grundstück Schmeerstraße No. 15 & 16

dem Architect P. v. Tilch gehörig.

Situationsplan.

4146 B. 30  
 Unter den Bedingungen des Bauvertrages  
 vom heutigen Tage genehmigt  
 Halle a/S., am 20. September 1890  
 Die Polizei-Verwaltung.

von Haun



Kopie STA Halle (S.)

Berechnung der Stoßgröße.  
 Größe des Ganzen Grundstücks.  
 ca 468 qm.  
 Erforderl. Stoß  $\frac{468}{4} = 117$  qm  
 Vorhandener Stoß:  
 $10,80 \cdot 6,0 = 64,80$  qm  
 $\frac{7,30 \cdot 4,0}{2} = 14,60$  "  
 $\frac{7,30 \cdot 2,80}{2} = 10,22$  "  
 $\frac{6,40 + 6,50 \cdot 2,80}{2} = 18,06$  "  
 $\frac{2,80 + 1,70 \cdot 1,10}{2} = 2,48$  "  
 $\frac{6,50 \cdot 2,20}{2} = 7,15$  "  
Stoß = 117,31 qm.

52,59

Schmeer- Straße.

Maßstab 1:250.



19. September 90

Kümmert.

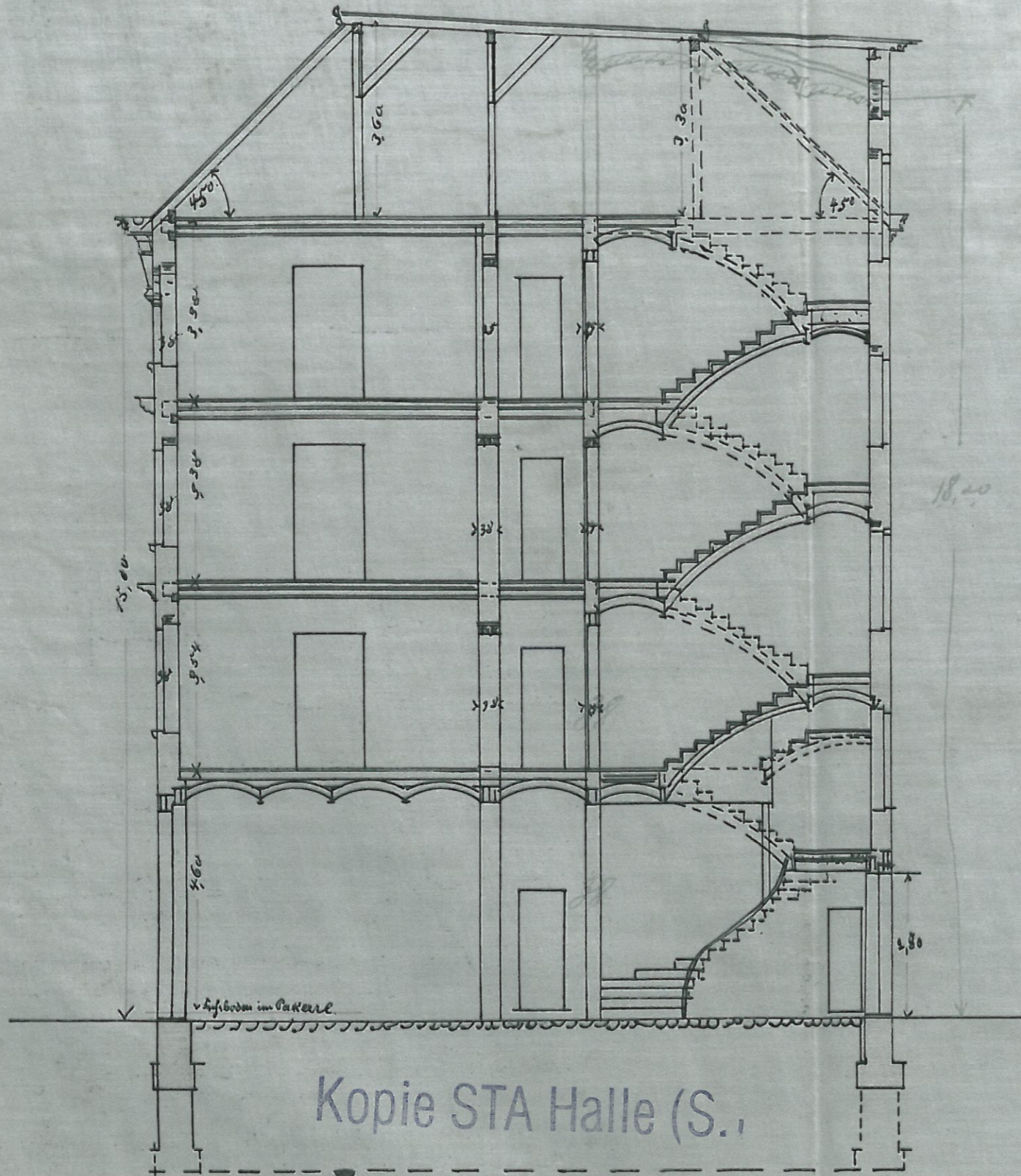


Zeichnung

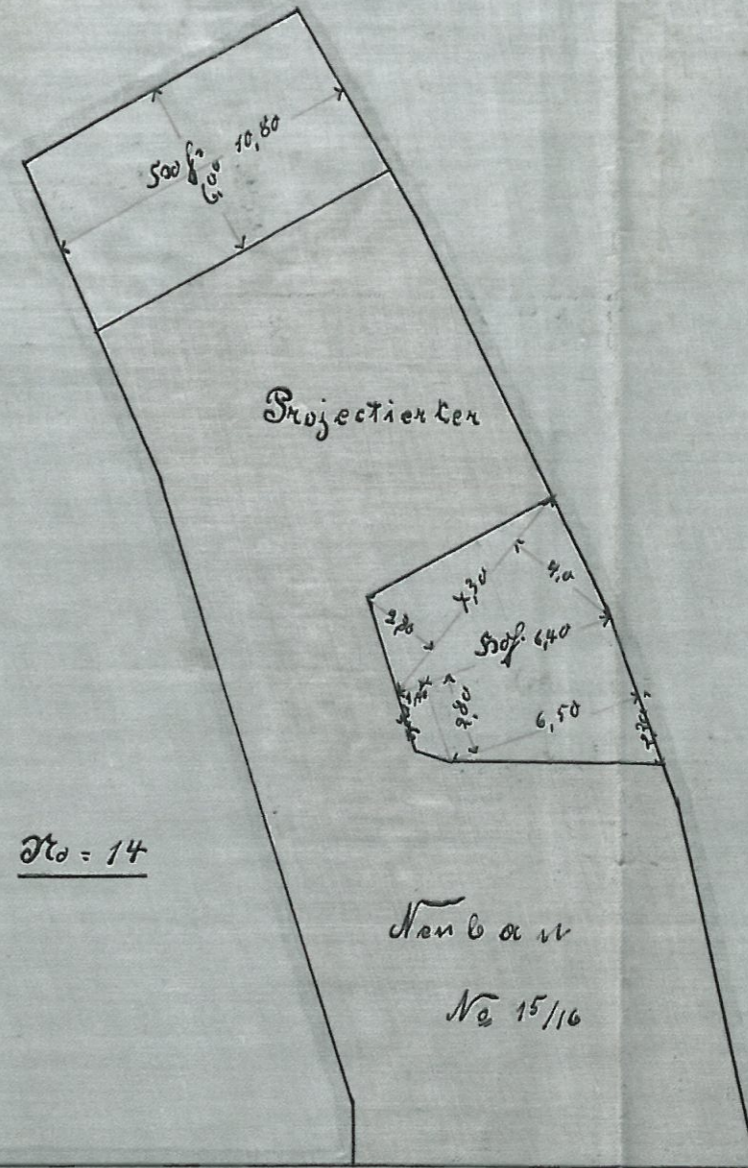
im Dom eines Wohn- & Geschäfts-hauses im Grundstück. Schmeerstraße No. 15 & 16

dem Architect F. v. Tilo gehörig.

Situationsplan.



Profil a - b.



No = 14

No 15/16

Schmeer- Straße.

Maßstab 1:250.

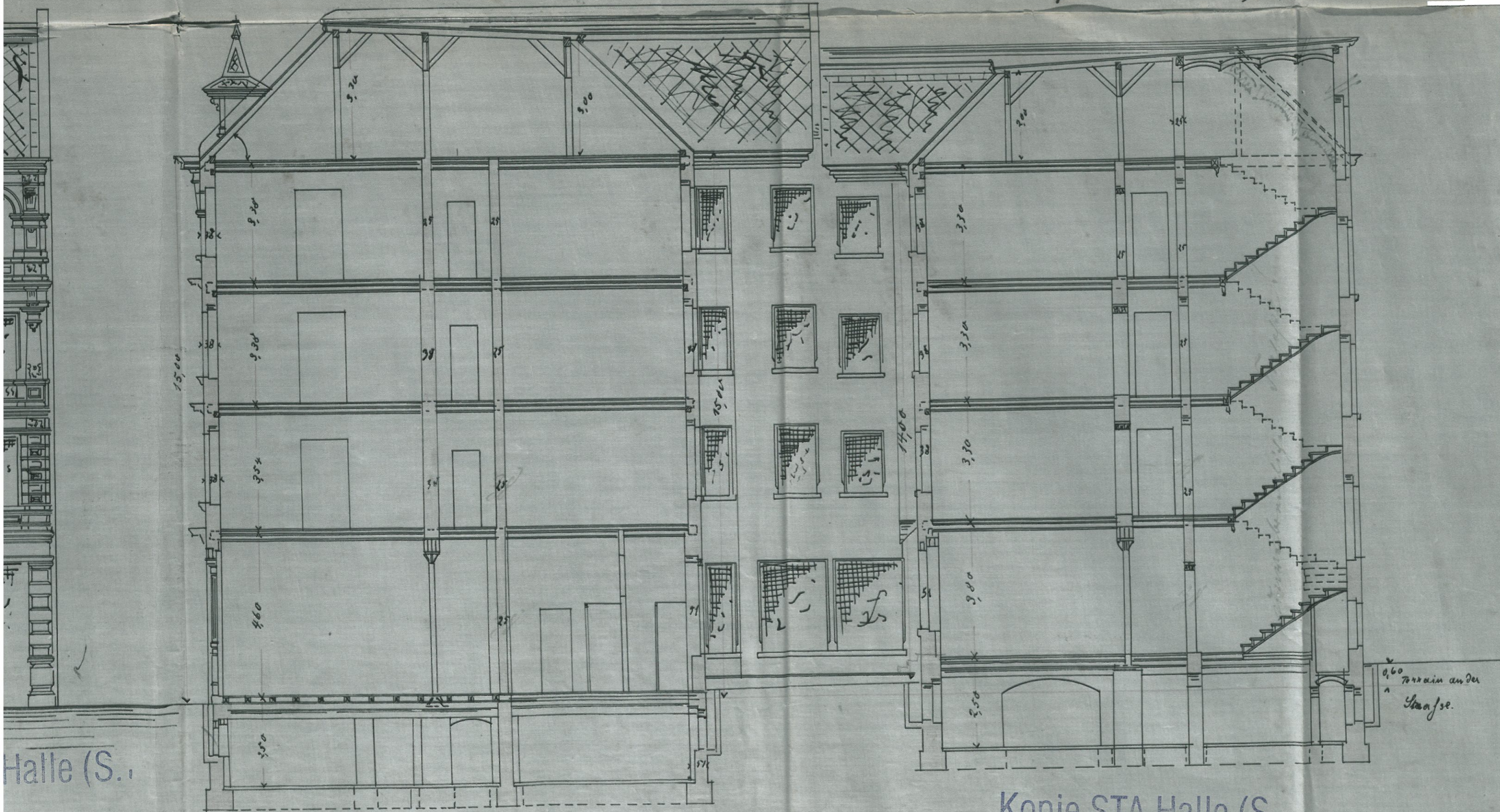
Kopie STA Halle (S.)

Berechnung

Größe des Grundstückes	ca 468
Erford. Hof	
Vorhand.	
10,80 · 6,0	
7,30 · 4,0	
7,30 · 2,80	
6,40 + 6,50 · 2,80	
2,80 + 1,70 · 1,10	
6,50 · 2,20	
<u>S<sub>0</sub></u>	

Kopie STA Halle (S.)

Halle d. S. 4. Sept. 1890.  
Prof. Paul. Kroll, Architekt  
P.  
Langer & Co. Baumeister



Halle (S.)

1 : 100

Profil nach a b d.

Kopie STA Halle (S.)

0.60 Terrain an der  
Stange.