

Halle

# Sehr begehrte Lage: Geräumige Stadtvilla im Vogelviertel

Objektnummer: 25158005



KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 508 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25158005                  |
| Wohnfläche   | ca. 177 m²                |
| Zimmer       | 8                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1933                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 570.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 155.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1930           |

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Ein erster Eindruck

Wohnhaus in begehrter Lage von Halle:

Das Zweifamilienhaus in der Vogelweide, eine der beliebtesten Wohngegenden von Halle, besticht durch seine charmante Altbau-Substanz aus dem Jahr 1930. Es befindet sich auf einem schönen ca. 508?m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit liebevoll angelegten Grünflächen und einen gepflegten Garten, welcher mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet ist, die den Pflegeaufwand reduziert.

Das Gebäude wurde massiv erbaut und bietet eine gesamte Wohnfläche von circa 180?m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten zu je etwa 90?m<sup>2</sup>. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet. Beide Einheiten sind 4 Raum Wohnungen mit Wohnzimmer, mehreren Schlaf-/Kinderzimmern, einer Küche sowie Badezimmer. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon mit Glasverkleidung, welcher direkt von der Küche zugänglich ist.

Zur Ausstattung gehören hochwertiger Goldeiche Parkettboden, doppelt verglaste Fenster sowie eine moderne Gasheizung von 2013. Beide Wohnungen wurden im selben Jahr umfassend saniert und bietet damit eine sofortige, komfortable Nutzung. In der oberen Wohneinheit besteht noch im Bad Modernisierungsbedarf – eine Chance, eigene Vorstellungen und Stilwünsche einzubringen. Das Dach wurde bereits 2001 neu eingedeckt.

Die Bausubstanz zeigt sich insgesamt gepflegt und solide.

Zwei Garagen, die sich auf dem Grundstück befinden, sowie eine eigene Einfahrt bieten bequeme Stell- und Abstellmöglichkeiten. Der Keller ist aufgrund großer Fenster sehr hell und gut nutzbar. Er beherbergt einen Heizungsraum, Waschmaschinenraum und zusätzlichen Nutzraum.

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Ausstattung und Details

- Massives Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1930
- Grundstücksfläche ca. 508 m<sup>2</sup> mit schönem, gepflegtem Garten
- 2 Garagen auf dem Grundstück
- Professionelle Bewässerungsanlage von "Hunter" im Garten vorhanden
- Zwei separate 4-Zimmer-Wohnungen, je ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Erdgeschoss momentan vermietet
- Holdeiche-Parkettboden in den Wohnungen
- Beide Wohnungen mit Balkon jeweils an der Küche
- Einbauküche im 1. OG
- Doppelverglaste Fenster
- Gasheizung, erneuert 2013
- letzte Sanierung 2013
- Obere Wohnung: Badezimmer renovierungsbedürftig
- Dach neu gedeckt (2001)
- Dachgeschoss plus Spitzboden mit Ausbaureserve
- Keller mit Heizungsraum und Waschmaschinenraum

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Alles zum Standort

Die Lage in der Vogelweide, im Süden von Halle, ist ausgesprochen attraktiv: grüne Wohnsiedlungen, gute Infrastruktur, angenehme Nachbarschaft und eine ruhige Atmosphäre machen diesen Standort besonders begehrt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsanbindung sind in guter Erreichbarkeit vorhanden, ohne dass man auf die Ruhe einer bevorzugten Wohngegend verzichten muss.

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25158005 - 06110 Halle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Hansering 8, 06108 Halle

Tel.: +49 345 - 68 57 288 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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