

Leuna

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten

CODE DU BIEN: 26158001



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 286 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## En un coup d'œil

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26158001</b>          |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 102 m²</b>        |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>   |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>                 |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                 |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                 |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1992</b>              |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>249.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maisons jumelles</b>                                                          |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>1992</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée</b>                                   |

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 20.07.2035           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 109.90 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | D                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1992                   |

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## La propriété



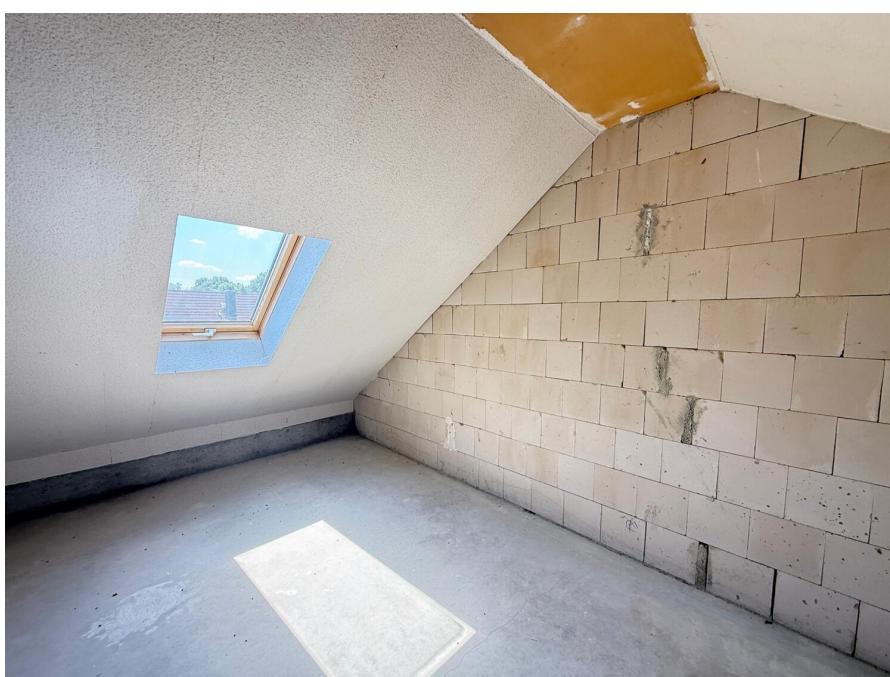
**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## Une première impression

Diese Doppelhaushälfte in Leuna-Zöschen bietet auf rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen familiengerechten Grundriss mit vier Zimmern, separater Küche, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Badezimmer. Das Gebäude wurde laut ursprünglicher Bau- und Leistungsbeschreibung als Niedrigenergiehaus errichtet. Das ca. 286 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen gut nutzbaren Außenbereich mit Terrasse und Garten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss sowie ein Gartenhaus. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand. Ein interessantes Angebot für Familien, Handwerker und Käufer mit Ideen, die einen klaren Grundriss und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Das Erdgeschoss ist alltagstauglich organisiert. Vom Windfang gelangen Sie in den zentralen Flur. Der Wohn- und Essbereich bildet mit rund 24 m<sup>2</sup> den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur Terrasse und zum Garten. Ergänzend stehen eine separate Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie praktische Abstellflächen zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut nutzbare Zimmer sowie das Badezimmer. Damit eignet sich die Aufteilung sowohl für eine Familie als auch für Paare, die zusätzlichen Raum für Homeoffice, Gäste oder Hobbys benötigen. Das Dachgeschoss verfügt laut Grundriss über rund 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche und schafft zusätzliche Reserven für Lagerung oder eine weitergehende Nutzung.

Das ca. 286 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen überschaubaren und gut nutzbaren Außenbereich. Terrasse, Gartenfläche und Gartenhaus schaffen Platz für Erholung, Spielen und individuelle Gestaltung, ohne dass die Pflege eines sehr großen Grundstücks erforderlich ist.

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## Détails des commodités

Nach den vorliegenden ursprünglichen Bauunterlagen wurde das Gebäude in massiver Bauweise errichtet und für seine Bauzeit als Niedrigenergiehaus konzipiert.

- Massives Außenmauerwerk aus Hochlochziegeln mit Vollwärmeschutz
- Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss
- Satteldach mit Betondachsteinen und Wärmedämmung
- Holzwangentreppe zwischen Erd- und Obergeschoss
- Gas-Heiztherme
- Warmwasserbereitung über die Gas-Heiztherme
- Badezimmer im Obergeschoss
- separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse und Gartenhaus
- Nicht unterkellert

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## Tout sur l'emplacement

Zöschen ist ein Ortsteil der Stadt Leuna im Saalekreis und verbindet ein ländlich geprägtes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der mitteldeutschen Wirtschafts- und Ballungsräume. Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die gern im Grünen wohnen und dennoch kurze Wege nach Merseburg, Leuna oder in den Leipziger Westen schätzen. Über die Bundesstraße B 181 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Merseburg und Leipzig. Die Autobahnen A 9 und A 38 sind gut erreichbar und binden den Standort an Halle (Saale), Leipzig sowie das weitere überregionale Straßennetz an. Der öffentliche Nahverkehr ist über das regionale Busnetz angebunden.

Für Familien sind in Zöschen eine Kindertagesstätte sowie die Sekundarschule vorhanden. Weitere Schulen, medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, in Leuna und Merseburg. Das Einkaufszentrum NOVA in Günthersdorf ergänzt das Versorgungs- und Freizeitangebot der Umgebung.

Sportvereine, Rad- und Spaziermöglichkeiten sowie die grüne Umgebung unterstreichen den wohnlichen Charakter. So entsteht eine Lage, die ruhigeres Wohnen mit guter regionaler Mobilität verbindet.

**CODE DU BIEN: 26158001 - 06237 Leuna**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Ralf Bischoff**

---

**Hansering 8, 06108 Halle**  
**Tel.: +49 345 - 68 57 288 0**  
**E-Mail: [halle@von-poll.com](mailto:halle@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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