

Halle

Sehr begehrte Lage: Geräumige Stadtvilla im Vogelviertel

????????? ??????????: 25158005



???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 177 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 508 m²

??????? ?????????: 25158005 - 06110 Halle

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25158005 - 06110 Halle

?? ??? ??????

???????? ??????????	25158005	????? ???????	570.000 EUR
???????????	ca. 177 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	2		MwSt.) des
????? ????????????	1933		beurkundeten
?????? ????????????	2 x ????????????	????? ????????????	Kaufpreises
	?????? ????????????,	????????	2012
	2 x ???????	???????????	???????
		????????	??????, ??????????

???????? ?????????: 25158005 - 06110 Halle

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	155.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	31.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

???????? ?????: 25158005 - 06110 Halle

?? ???????



??????? ???????? : 25158005 - 06110 Halle

?? ????????



???????? ?????: 25158005 - 06110 Halle

?? ???????



??????? ???????? : 25158005 - 06110 Halle

?? ????????



??????? ?????????: 25158005 - 06110 Halle

??? ?????? ?????????

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?m² 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?m², aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten zu je etwa 90?m². 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.

??????? ???????: 25158005 - 06110 Halle

??????????????? ??? ????????

- Massives Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1930
- Grundstücksfläche ca. 508 m² mit schönem, gepflegtem Garten
- 2 Garagen auf dem Grundstück
- Professionelle Bewässerungsanlage von "Hunter" im Garten vorhanden
- Zwei separate 4-Zimmer-Wohnungen, je ca. 90 m² Wohnfläche, insgesamt ca. 180 m²
- Wohnung im Erdgeschoss momentan vermietet
- Goldeiche-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

??????? ?????????: 25158005 - 06110 Halle

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25158005 - 06110 Halle

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25158005 - 06110 Halle

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ralf Bischoff

Hansering 8, 06108 Halle
Tel.: +49 345 - 68 57 288 0
E-Mail: halle@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com