

Weißfels

## Elegancia és hagyomány - a városi villád a sétányon

VP azonosító: 24158005



VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 508 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Áttekintés

VP azonosító	24158005	Vételár	525.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1937		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2024
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

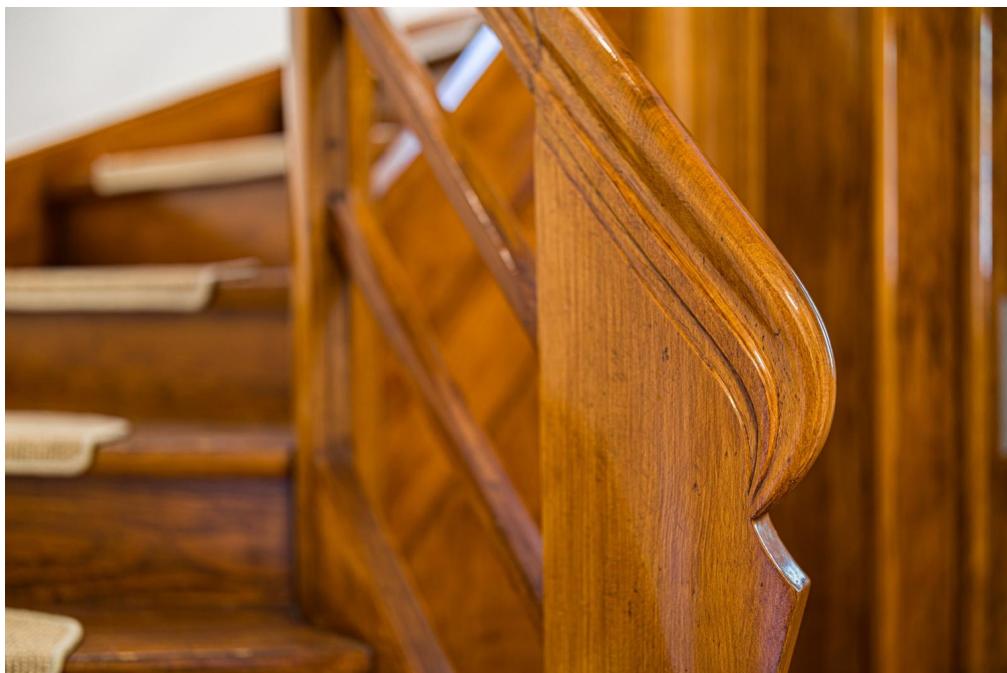
VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	135.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	02.09.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Az ingatlan



VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Az ingatlan



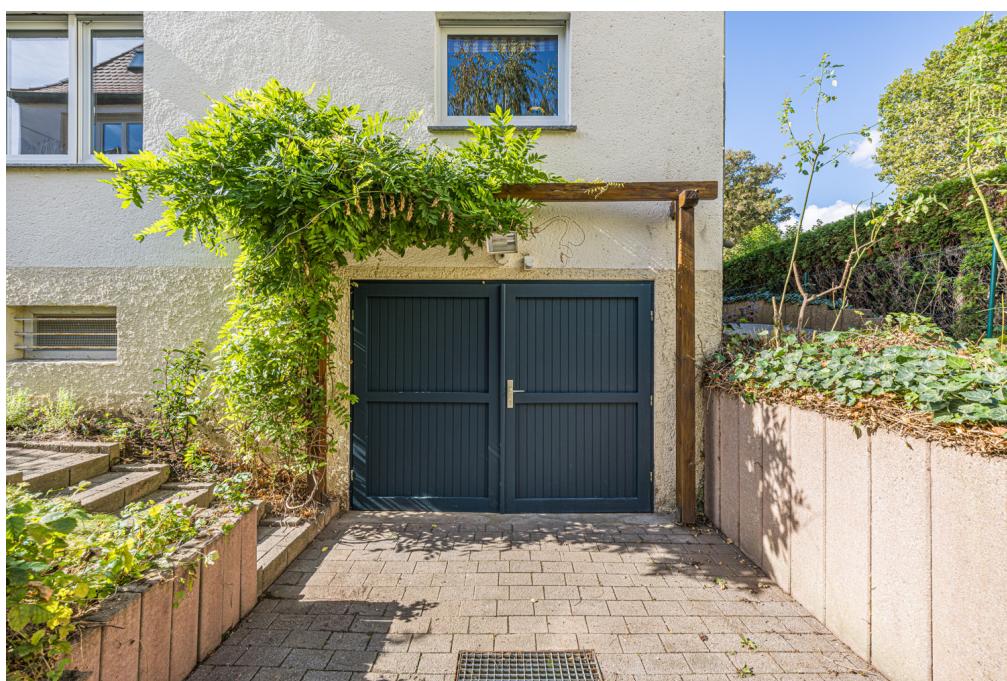
VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Az ingatlan



VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Az ingatlan



VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Az elso benyomás

Willkommen in einer außergewöhnlichen Stadtvilla in direkter Nähe zur idyllischen Saalepromenade in Weißenfels.

Diese stilvolle, äußerst gepflegte und großzügige Villa bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein einzigartiges Wohnumbiente mit einem weitläufigen und liebevoll angelegten Gartengrundstück. Der prachtvolle alte Baumbestand sorgt für eine einladende Atmosphäre und verspricht eine entspannte Privatsphäre.

Der repräsentative Eingang führt durch einen eleganten Windfang direkt in die Diele, von der aus Sie die verschiedenen Bereiche des Hauses betreten können. Die Küche besticht durch eine brandneue Einbauküche, die 2024 mit hochwertigen Elektrogeräten von Bosch ausgestattet wurde. Besonders hervorzuheben ist die stilvolle Massivholzarbeitsplatte aus europäischer Eiche, die ein echter Hingucker ist. Der Fliesenspiegel wurde mit handgefertigten Fliesen von Equipe Ceramicas erneuert und verleiht der Küche einen besonderen Charme. Eine Fußbodenheizung sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben der Küche auch ein großzügliches Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein Gäste-WC. Besonders beeindruckend ist das helle, nach hinten gelegene Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Hobbyraum eignet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine traumhafte Hochterrasse mit strapazierfähigem Holzbelaug – der perfekte Ort für gesellige Stunden im Freien mit Blick auf den gepflegten Garten.

Über die stilvolle Treppe in der Diele erreichen Sie das Obergeschoss, wo zwei weitere freundliche Zimmer auf Sie warten. Besonders hervorzuheben ist der malerische Blick auf das Schloss von Weißenfels, der diese Räume zu etwas ganz Besonderem macht. Das großzügige Badezimmer ist im eleganten italienischen Stil gehalten und bietet mit Dusche und Badewanne pure Entspannung. Die hochwertigen Sanitärelemente von Villeroy & Boch sowie Geberit garantieren höchste Qualität.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere geräumige Zimmer, die sich ideal als Gästezimmer eignen. Zusätzlicher Stauraum ist durch den Zugang zum Dachboden vorhanden.

Im Kellergeschoss wurde 2024 eine moderne Niedertemperatur-Brennwertheizung mit Smarhome Steuerung installiert – energieeffizient und zukunftsorientiert.



VON POLL  
REAL ESTATE

Diese Stadtvilla vereint stilvolles Wohnen, moderne Ausstattung und eine Top-Lage.  
Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese besondere Immobilie zu Ihrem neuen  
Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine  
Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Részletes felszereltség

- 1937 gebaut, 1995 kernsaniert

- Vollunterkellert

1993:

- Doppel - isolierverglaste Wärmeschutzfenster

1996:

- Elektro - Haupt- und Unterverteilung komplett

- Sanitär und Verrohrung komplett

- Walmdach Tonziegeldeckung (180mm Zwischensparrendämmung, 150mm Spitzboden

2005:

- Beleuchtung Wegeführung außen

2008:

- Badezimmer mit Markenelementen der Firma Geberit und Villeroy & Boch

2024:

- Eingangstür Dreifachverglasung

- Malerarbeiten Innenräume, Tore und Türen

- Niedertemperatur-Brennwertheizung mit Smarthome Steuerung

- Schornsteinanschluss komplett saniert

- Neue Einbauküche mit Massivholzarbeitsplatte, Elektrogeräte der Marke Bosch

- Fußbodenheizung in Küche

- Badezimmer teilsaniert

- Hochterrasse mit strapazierfähigen Holzbodenbelag

- Funkgesteuertes, motorbetriebenes Schwenktor zur Hofeinfahrt

- Geschoßdeckendämmung der Garage

- Schalterprogramme von Gira

VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Minden a helyszínról

Die Stadtvilla liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Weißenfels, unweit der idyllischen Saalepromenade.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind bequem erreichbar.

Das Stadtzentrum ist nur ca. 10 Minuten entfernt.

Über die B91 und A9 sind Sie hervorragend an Leipzig und Halle angebunden, zudem sind öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto sind es:

- 35min bis Leipzig-Zentrum
- 29min bis zum Porsche Werk Leipzig
- 35min bis zum BMW Werk Leipzig
- 20min bis zu den Leuna-Werken
- 29min bis zum Flughafen Leipzig-Halle
- 32min bis Halle
- 41min bis Jena
- 21min bis Naumburg

Mit dem Zug:

Der Weißenfelser Bahnhof ist fußläufig in 10min zu erreichen. Danach geht es in

- 27min nach Leipzig Hbf
- 22min nach Halle Hbf
- 34min nach Jena
- 8min nach Naumburg
- Ferner ist Berlin Hbf in ca. 1:41h zu erreichen

**VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 135.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ralf Bischoff

---

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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