

Weißenfels

Eleganz und Tradition - Ihre Stadtvilla an der Promenade

VP azonosító: 24158005



VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 508 m²



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



Áttekintés

| VP azonosító | 24158005 |
|--------------------------|--|
| Hasznos lakótér | ca. 180 m² |
| Teto formája | Csonka kontyteto |
| Szobák | 6 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1937 |
| Parkolási lehetoségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| Vételár | 525.000 EUR |
|-----------------------------|---|
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024 |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |



Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer | Padlófutés |
|--|------------|
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.09.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
|--|---------------------|
| Végso energiafogyasztás | 135.95 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1937 |

































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 Wohnambiente 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 großzügiges 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 Holzbelag – 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 Smarthome Steuerung installiert – energieeffizient und zukunftsorientiert.



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!



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



Minden a helyszínrol

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



További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 135.95 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com