

Weißfels

## Eleganza e tradizione: la tua villa in città sul lungomare

**Codice oggetto: 24158005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24158005	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1937	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

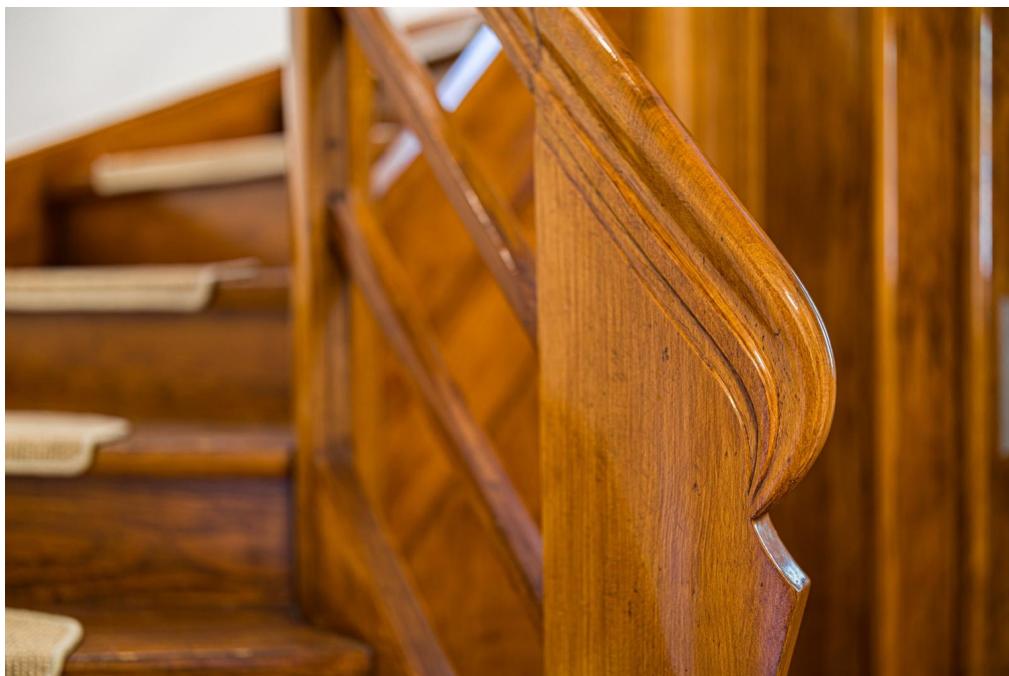
Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	135.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La proprietà



Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Una prima impressione

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 Smarthome 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!

**Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ralf Bischoff

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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