Weißenfels

Eleganza e tradizione: la tua villa in città sul lungomare

Codice oggetto: 24158005



PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m^2

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
Superficie netta	ca. 180 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

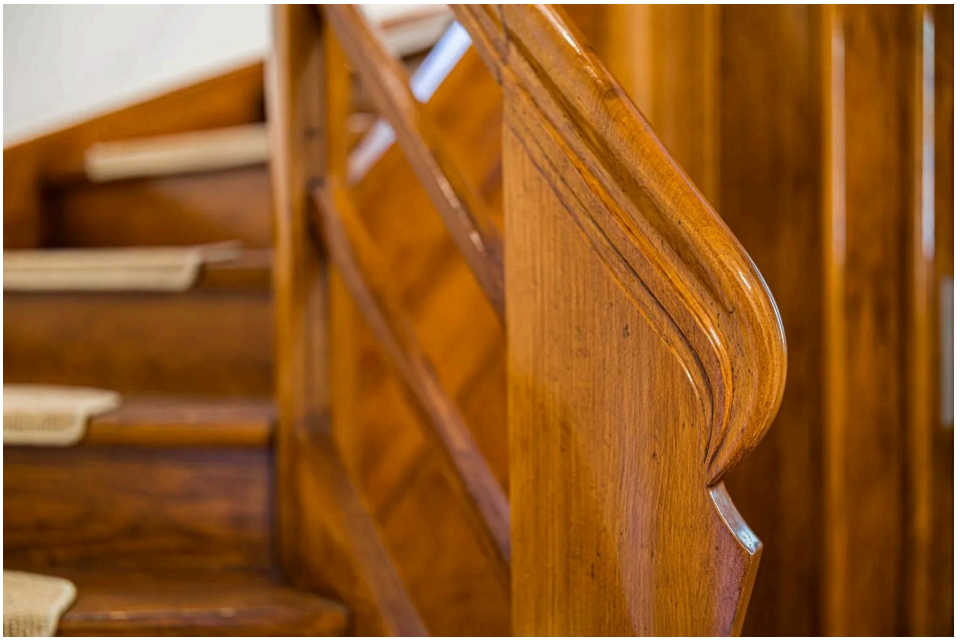
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.01.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	122.38 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
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

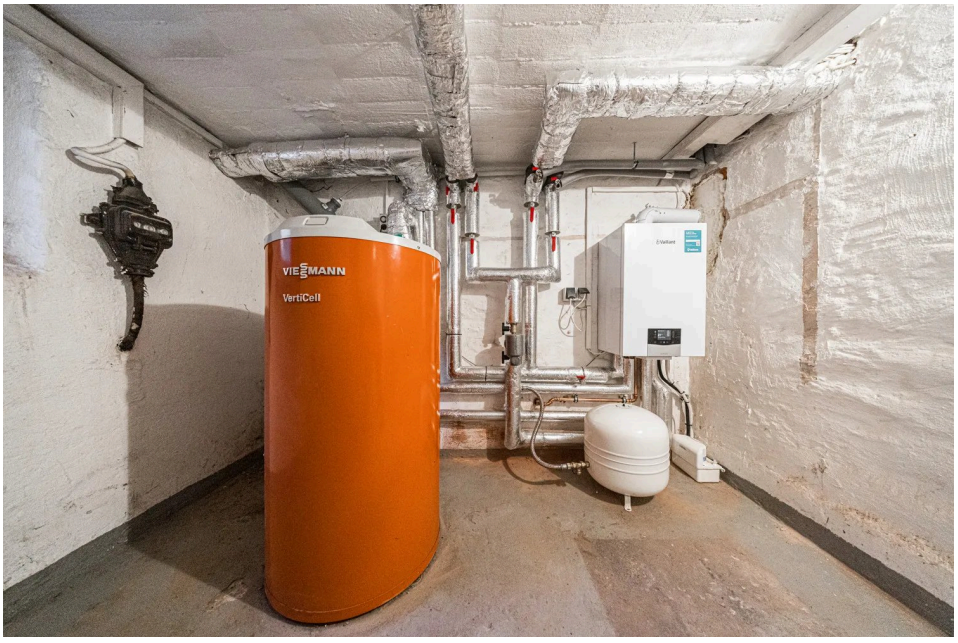




Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

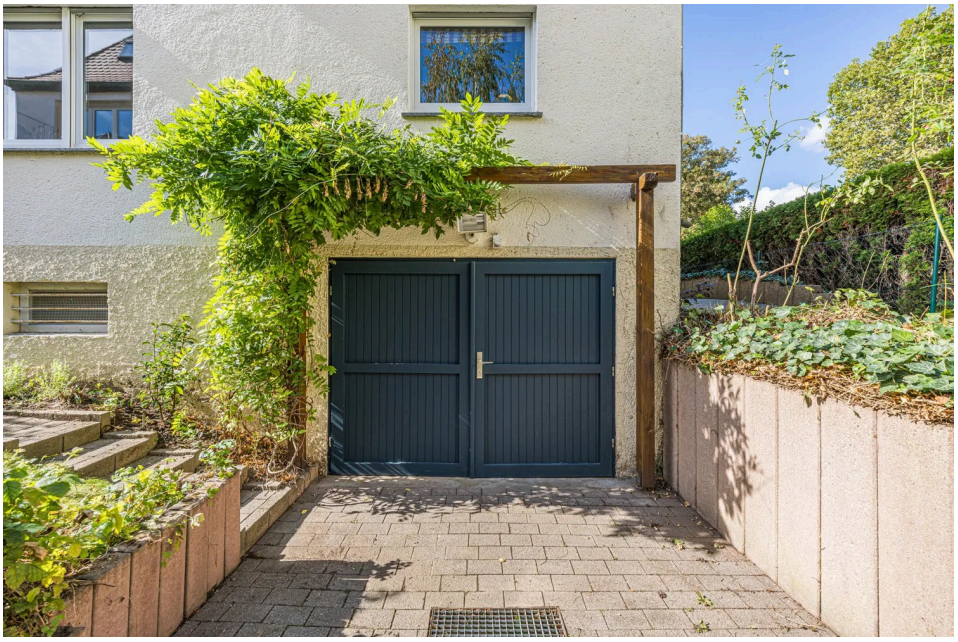
La proprietà





Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

La proprietà





Codice oggetto: 24158005 - 06667 Weißenfels

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 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!

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/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com