

Merseburg

# Moderne Stadtvilla mit gehobener Ausstattung in Merseburg

Objektnummer: 24158001



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

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.690 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24158001
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	470.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	12.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.04.2034		
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

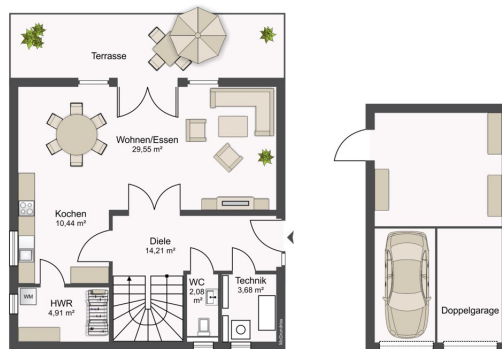
## Die Immobilie





Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Ein erster Eindruck

Mit einer Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> und einem modernen Grundriss bietet diese Stadtvilla viel Platz für Familien. Das Erdgeschoss ist gut durchdacht und praktisch gestaltet. Mit einem Gäste-WC, einer hochwertigen Küche und einem geräumigen Wohnzimmer, das dank bodentiefer Fenster viel Licht hereinlässt. Die Verbindung zur Terrasse und dem sonnigen Garten verspricht angenehme Momente im Freien. Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer und drei Schlafzimmer, was sicherlich allen Bedürfnissen einer Familie entspricht. Natürlich trägt die helle und freundliche Atmosphäre im gesamten Haus zum Wohlbefinden bei. Die Tatsache, dass das Dachgeschoss zusätzlichen Stauraum bietet und die großzügige Doppelgarage mit Wallbox den Komfort für Autobesitzer erhöht, sind definitiv Pluspunkte. Besonders bemerkenswert ist, dass kürzlich die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgte, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch langfristig zu Kosteneinsparungen beitragen kann. Insgesamt ist dieses Haus eine großartige Option für Familien, die das Leben etwas außerhalb der Stadt genießen möchten.

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Ausstattung und Details

- Neuwertige Stadtvilla, 2013 erbaut
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Heller Treppenaufgang
- Moderne Einbauküche mit Vorratsraum
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Großes Gartengrundstück mit Mähroboter und Appsteuerung
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung mit optionaler Kaltwasserzirkulation
- Photovoltaik Anlage mit Energiespeicher, intelligenter Appsteuerung und Notstromfunktion
- Wärmepumpe
- Wallbox mit Appsteuerung
- Terrassenüberdachung mit Windschutzwänden, Beleuchtung und beweglichem Dach



Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine zentrale Lage am Rande von Merseburg, was eine ruhige Umgebung gewährleistet, dennoch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gaststätten, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Selbst für kleinere Erledigungen gibt es einen Friseur, einen Fleischer und eine Post in der Nähe. Für Pendler ist die Lage ideal, da die Bushaltestell und Straßenbahn nur wenige Gehminuten entfernt liegt und eine schnelle Verbindung nach Merseburg ermöglicht. Von dort aus sind auch größere Städte wie Halle an der Saale oder Naumburg bequem erreichbar, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die nahe gelegene Autobahn A38. Wer gerne die Natur genießt, hat zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge oder Fahrradtouren. In wenigen Minuten erreicht man malerische Seen, die nicht nur Besuchern und Urlaubern beliebt sind, sondern auch einheimische Bewohner zu ausgedehnten Aufenthalten einladen. Der Bach Geisel, der durch die Ortschaft fließt, bietet ebenfalls schöne Wanderwege und Momente der Erholung. Merseburg selbst bietet eine Vielzahl weiterer Annehmlichkeiten, darunter zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und sogar einen Tierpark. Die Anbindung an andere Städte wie Halle, Weißenfels oder Leipzig ist hervorragend, sei es über den Bahnhof oder die Autobahnen in der Nähe. Somit vereint diese Lage sowohl die Vorzüge einer ruhigen Umgebung als auch die Bequemlichkeit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und die Natur.

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 12.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24158001 - 06217 Merseburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Hansering 8 Halle (Saale)  
E-Mail: [halle@von-poll.com](mailto:halle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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