

Weißenfels

# Stilvolle Stadtvilla an der Saalepromenade

Número da propriedade: 24158005



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

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 508 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Numa vista geral

Número da propriedade	24158005
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1937
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	580.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	135.95 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.09.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## O imóvel



Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)