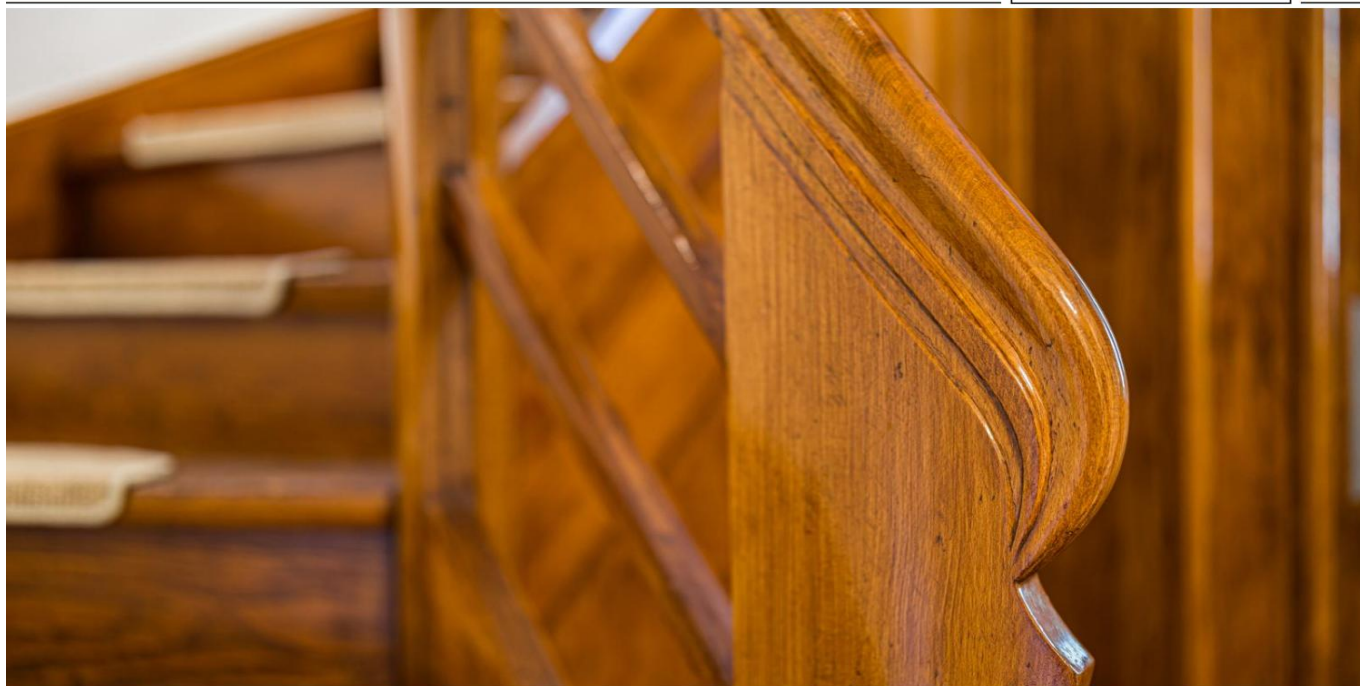


Weißenfels

# Stilvolle Stadtvilla an der Saalepromenade

*CODE DU BIEN: 24158005*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24158005                      |
| Surface habitable      | ca. 180 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 6                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1937                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 525.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.09.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 135.95 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1937                                        |

CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24158005 - 06667 Weißenfels**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Wießner

---

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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