

# Exposé

## Einfamilienhaus in Merseburg

### Modernes Wohnhaus mit schönem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-301809**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
R.P.

06217 Merseburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	561,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese familienfreundliche Immobilie wurde ca. 2003 erbaut. Mit einer Wohnfläche von 129 qm auf einem Grundstück von 561 qm bietet dieses schöne Haus ausreichend Platz für eine Familie. In den letzten 10 Jahren wurde die Immobilie modernisiert.

Die schöne Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen und für gemütliche gemeinsame Stunden. Der Blick aus dem Wohnzimmer-Terrassenfenster ist einzigartig und der Kamin lädt zu romantischen Stunden ein. Das Arbeits-/ Besucherzimmer sowie die 2 Kinderzimmer im Obergeschoss bieten einen individuellen Grundriss.

Die zwei Terrassen mit Überdachungen im Außenbereich laden wetterunabhängig zu gemeinsamen Festen mit Familie und Freunden ein. Auf dem nicht einsehbaren Grundstück befindet sich ein wunderschönes Gartenhaus.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Photovoltaik: 7,1 KWh/p mit Froniuswechselrichter
- Zisterne 5000 Liter mit Hauswasserwerk
- Doppelgarage inkl. E-Ladestation 11-kW
- Terrassenüberdachung mit Sicherheitsverglasung

Weitere Angaben:

Wohnzimmer mit Kamin

1 Bad mit Dusche, Wanne und Tageslicht

1 separates WC mit Tageslicht

Ausgebauter Spitzboden

Werkstatt/ Gartenhaus

Objektzustand: gepflegt

Bodenbelag: Fliesen, hochwertiger Vinylbelag

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Privat ohne Makler zu verkaufen

## Lage

Das wunderschöne Einfamilienhaus liegt in einer Top-Wohnlage von Merseburg. Durch die Nähe zum Stadtzentrum profitieren Sie von ausgezeichneter Infrastruktur und dem Angebot von Nahversorgern, Kindergärten, Schulen, Krankenhaus, Sport- und Freizeitangeboten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Deko

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Terrasse, Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenblick



Flur

# Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste-WC



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

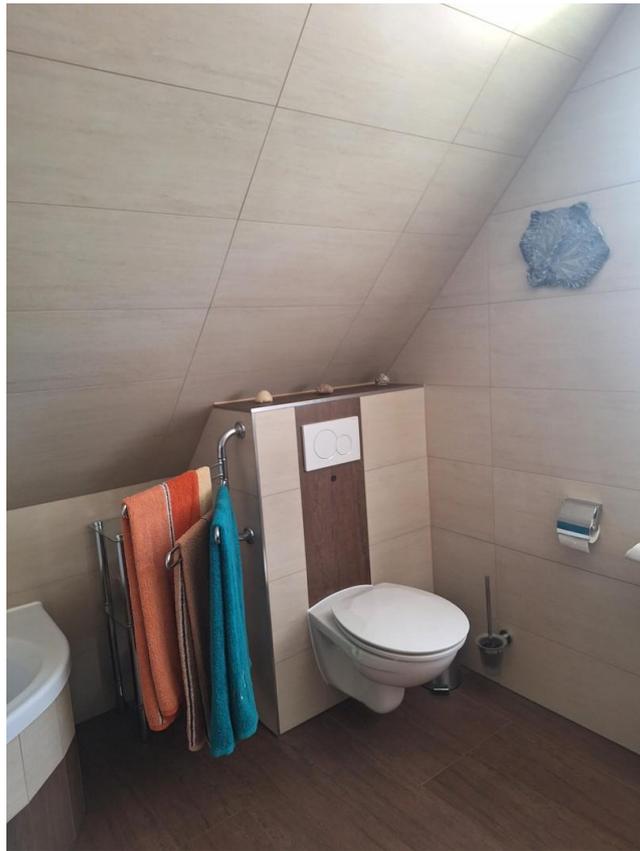


Fluraufgang

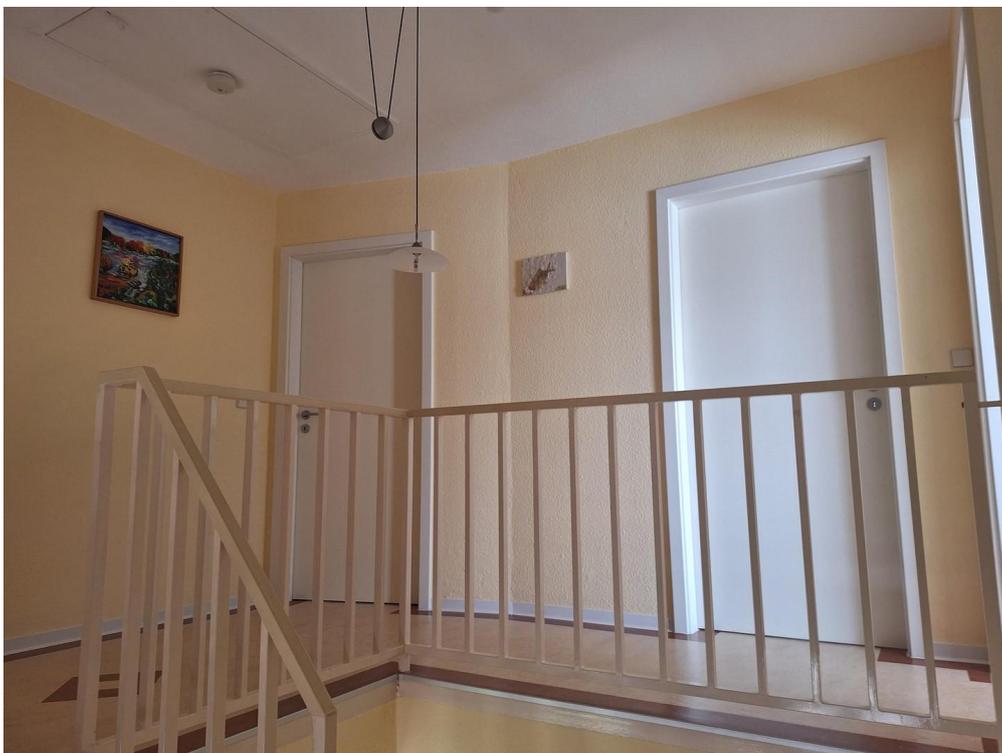


Bad

# Exposé - Galerie



WC



Zugang Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Zugang Kinderzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie

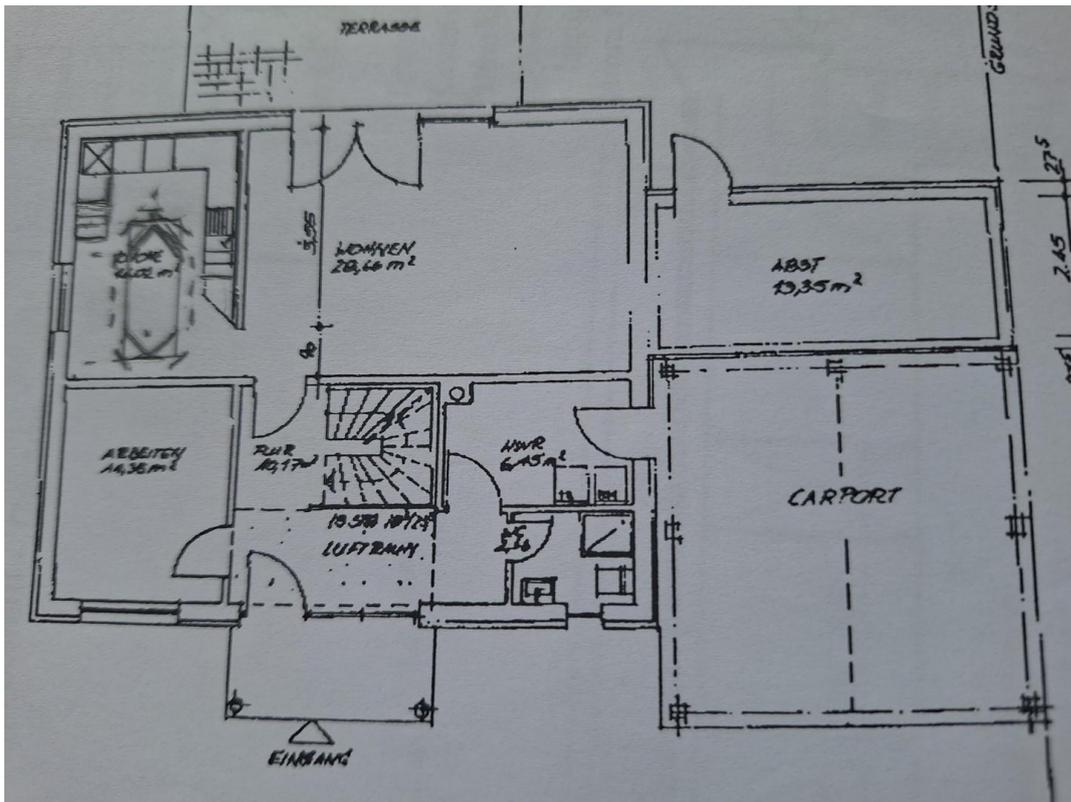


Kinderzimmer 2

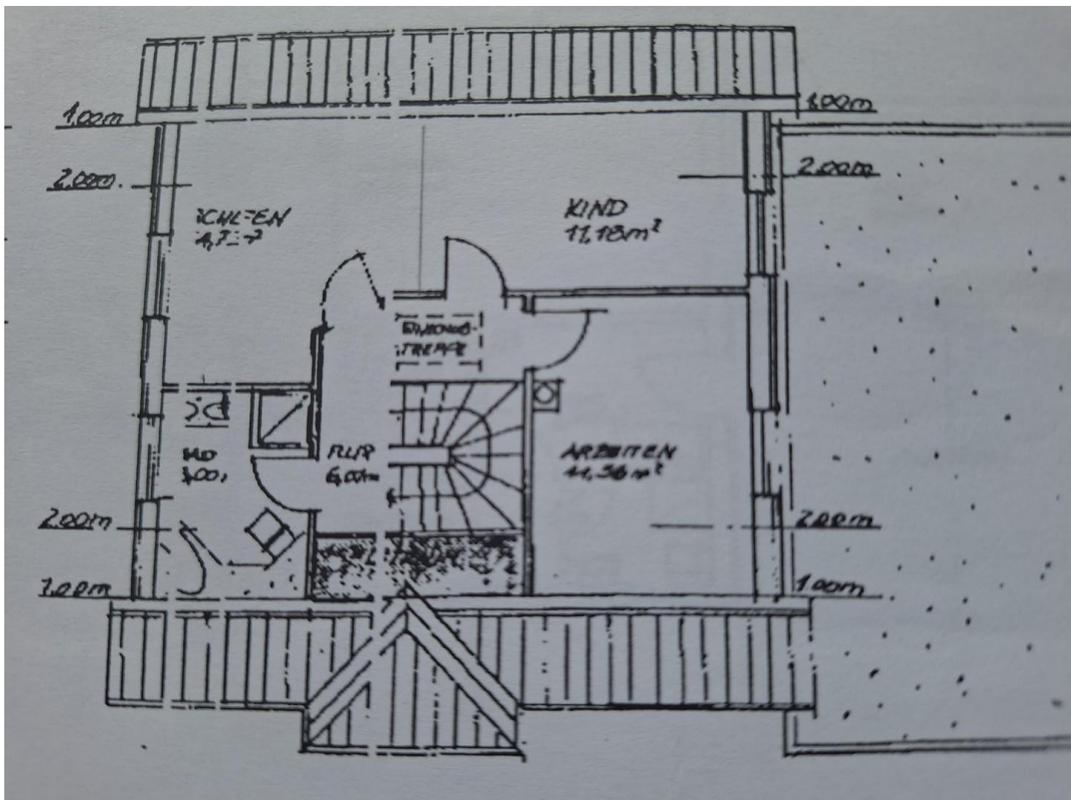


Wallbox in Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG