

Exposé

Villa in Merseburg

Exklusive Stadtvilla im Herzen von Merseburg mit parkähnlichem Garten



Objekt-Nr. OM-309578

Villa

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Krüger

06217 Merseburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.100,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	13,00	Garagen	2
Wohnfläche	390,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, kernsanierte Villa mit einladendem Flair bietet 13 attraktive Zimmer und befindet sich in einem gefragten Stadtteil nahe dem Zentrum von Merseburg. Das freistehende, gedämmte Haus eignet sich ideal sowohl zum Wohnen als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Beheizt wird die Immobilie durch eine zentrale Gasheizung, es besteht jedoch auch die Möglichkeit, das Haus an eine vorhandene Fernwärmeleitung anzuschließen. Eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen ist ebenfalls realisierbar.

Derzeit sind im Erdgeschoss drei Zimmer an eine Anwaltskanzlei vermietet, die über einen separaten Zugang verfügen. Zudem bietet das Erdgeschoss außerdem Platz für eine Einliegerwohnung.

Im Zuge der Kernsanierung im Jahr 1996 wurden sämtliche Energieleitungen, Fenster, Türen sowie die Heizungs- und Sanitäreanlagen erneuert. Die Fassade und das Dach wurden gedämmt, ein Kamin eingebaut und die Fußböden mit Parkett, Fliesen und Auslegware neu gestaltet.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen Ihnen vielfältige Räumlichkeiten zum Wohnen und Leben zur Verfügung. Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet im Untergeschoss neben Archivräumen für die Gewerbeeinheiten (mit Wendeltreppe) diverse Abstellräume, eine Sauna und zwei separate Toiletten. Ebenfalls im Keller befinden sich ein Lastenaufzug und eine Sommerküche.

Die Wohnung im Obergeschoss besticht durch ihre acht Zimmer, die sich über zwei Etagen erstrecken. Sie eignet sich perfekt für eine Familie oder das Zusammenleben mit Eltern und Großeltern, da durch die räumliche Trennung jeder seinen eigenen Rückzugsort finden kann. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss lassen sich zudem ideal als Hobbyräume nutzen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon im Obergeschoss, der Ihnen zur Entspannung und Erholung dient. Der parkähnliche Garten am Haus lädt ebenfalls zum Verweilen und Träumen ein und bietet mit einem Teich und einem Pavillon mit Terrasse eine idyllische Atmosphäre. Zum Gießen stehen eine Zisterne sowie ein Brunnen zur Verfügung.

Ausstattung

Abstellräume, Badewanne, Duschen, Balkon Terrasse, Brunnen mit elektrischer Pumpe, große Zisterne mit Pumpensystem, Einbauküche, beheizbares Gewächshaus, Gäste-WC, Kamin, Keller, Lastenaufzug vom Keller bis zum OG, Granit und Marmor Fensterbänke, Parkett und Fliesen Bodenbeläge, Sauna, zwei Treppenlifte, Vollkeller mit Sommerküche, parkähnlicher Garten mit Teich, Pavillon mit Terrasse

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Den besten Eindruck von diesem einzigartigen Objekt können Sie sich vor Ort machen. Schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an – wir vereinbaren gern mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der angegebene Preis ist kein Festpreis, er ist noch verhandelbar.

Lage

Merseburg, eine charmante Dom- und Hochschulstadt mit etwa 34.000 Einwohnern, liegt malerisch an der Saale im südlichen Sachsen-Anhalt. Diese historische Stadt befindet sich am östlichen Rand der Querfurter Platte und grenzt an die Saale-Elster-Aue sowie an die Region Unteres Geiseltal. Als Mittelzentrum ist Merseburg der Verwaltungssitz des Saalekreises und Teil des länderübergreifenden Ballungsraums der Großstädte Leipzig und Halle. In dieser von den Oberzentren geprägten Metropolregion Mitteldeutschland fungiert Merseburg als bedeutendes Mittelzentrum.

Unmittelbar an Merseburg grenzen die renommierten Chemiestandorte Schkopau (Buna) und Leuna. Merseburg, eine der ältesten Städte im mitteldeutschen Raum, wurde bereits im 9. Jahrhundert als „Mersiburg civitas“ erwähnt und entwickelte sich im 10. Jahrhundert zur Königspfalz. Die Stadt kann auf eine anhaltende Besiedlung seit der Jungsteinzeit zurückblicken. Seit der Gründung des Bistums Merseburg im Jahr 968 durch König Otto I. bis zur Reformationszeit war Merseburg ein bedeutendes religiöses Zentrum. Von 1656 bis 1738 war die Stadt Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Merseburg und von 1815 bis 1933 Hauptstadt des gleichnamigen Regierungsbezirks der preußischen Provinz Sachsen. Berühmt ist Merseburg auch als Fund- und Aufbewahrungsort der aus dem 9./10. Jahrhundert stammenden Merseburger Zaubersprüche.

Merseburg ist hervorragend an das Verkehrsnetz nach Halle angebunden: Die Bundesautobahn A 9 und die Südharzautobahn A 38 sind schnell erreichbar. Innerhalb der Stadt verlaufen die Bundesstraßen B 91 und B 181, die nach Leipzig führen. Seit 1846 besteht ein Anschluss an das Eisenbahnnetz, und der Eisenbahnknoten Merseburg wurde ab März 2011 umfassend modernisiert. Hier wurden Gleis- und Oberleitungsanlagen sowie ein elektronisches Stellwerk neu errichtet. Die Merseburger Überlandstraßenbahn AG, gegründet am 11. April 1913, ging 1951 in das Hallesche Straßenbahnnetz über. Merseburg ist über die Überlandlinie 5 an das Hallesche Straßenbahnnetz angeschlossen, die als die längste zusammenhängende Straßenbahnlinie Europas gilt und von der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG) betrieben wird.

Die kulturellen Highlights der Stadt, wie der Dom und das Schloss Merseburg, haben überregionale kulturgeschichtliche Bedeutung. Eine hervorragende soziale Infrastruktur ist in allen Stadtgebieten vorhanden. Kindereinrichtungen, Ärzte, soziale Dienste, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie. Innerhalb der Stadt gibt es mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Die Hochschule Merseburg bietet zudem eine Vielzahl an technischen und wirtschaftlichen Studiengängen an.

Das Carl-von-Basedow-Klinikum ist das einzige Krankenhaus im Saalekreis; es hat ca. 650 Betten. Träger ist der Landkreis. Es dient als akademisches Lehrkrankenhaus der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.

Merseburg ist auch für seine traditionellen Veranstaltungen bekannt, wie zum Beispiel die Kunsthandwerker- und Töpfermärkte sowie die Merseburger Schlossweihnacht. Im Musikleben Sachsen-Anhalts haben die international bekannten Merseburger Orgeltage einen festen Platz. Alljährlich im September ziehen sie zahlreiche Musikliebhaber in den Merseburger Dom, wo international renommierte Organisten, berühmte Orchester und namhafte Solisten und Chöre auftreten.

Der Flughafen Leipzig/Halle ist in kurzer Zeit erreichbar, und in der Region befinden sich bedeutende Industriestandorte wie Leuna, Porsche, BMW und DHL.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den vielfältigen Möglichkeiten dieser beeindruckenden Stadt begeistern!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,42 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauszugang

Exposé - Galerie



Grundstückseinfahrt



Hauseingang

Exposé - Galerie



Teich



Teich mit Pavillon

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten

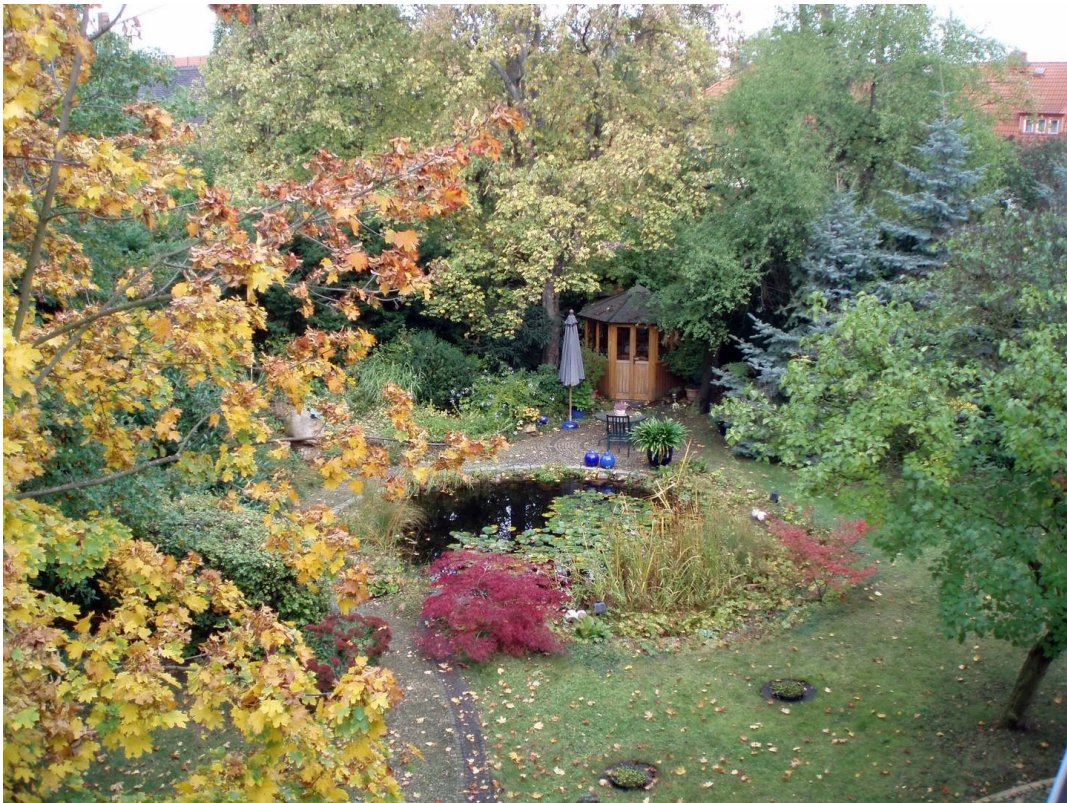


Hauseingang

Exposé - Galerie



Hauseingang



Teich mit Pavillon

Exposé - Galerie



Westseite, Eingang Kanzlei



Teichansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Balkon

Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Treppenaufgang

Exposé - Galerie

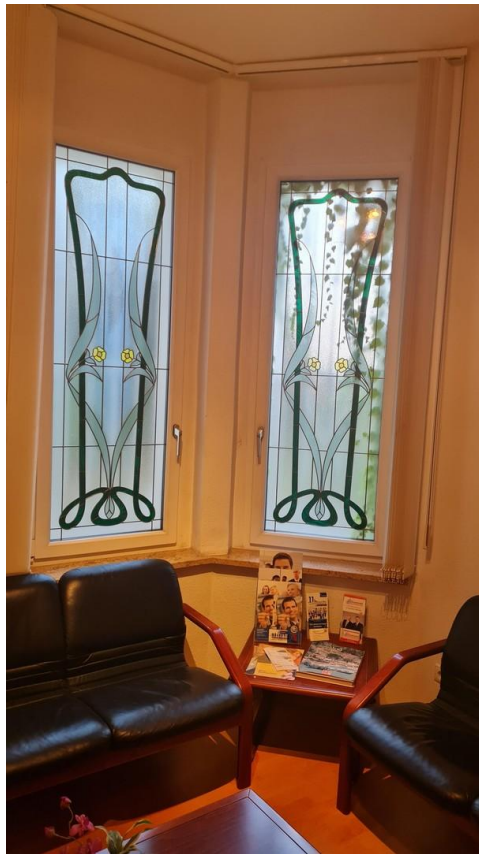


Wartezimmer Kanzlei



Wartezimmer Kanzlei

Exposé - Galerie



Wartezimmer Kanzlei



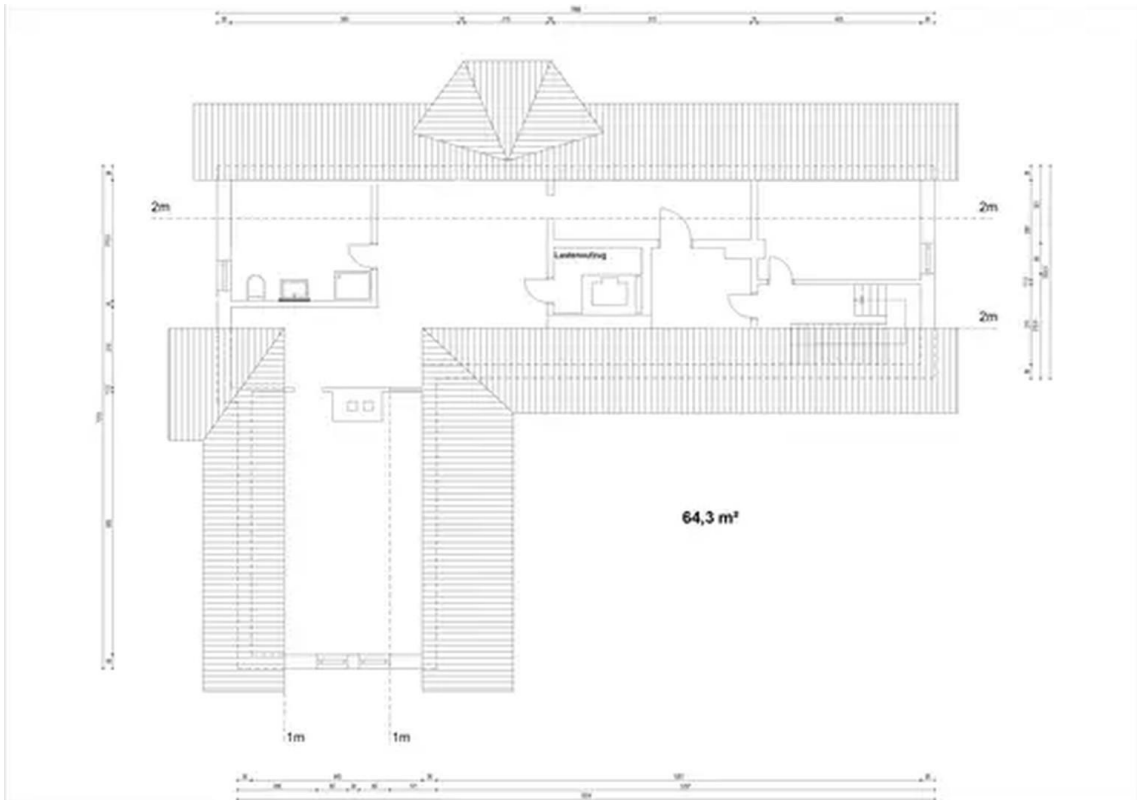
Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG

Exposé - Grundrisse

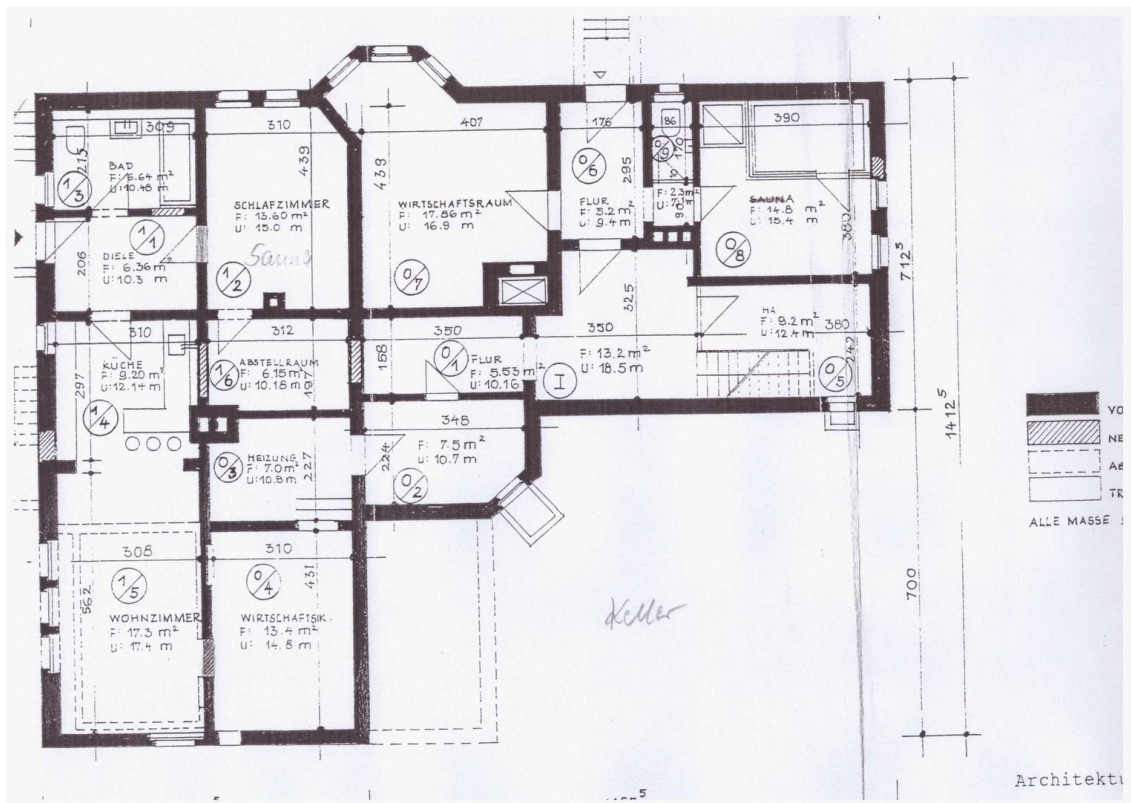


Dachgeschoß



1. OG

Exposé - Grundrisse



EG