

Exposé

Villa in Halle

DISKRETIIONSOBJEKT*PROVISIONSFREI* Hochwertige & Exklusive Villa* in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-316049

Villa

Verkauf: **1.300.000 €**

Mobil: 01522 7009000

06120 Halle
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	843,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	219,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	31,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen etwas Exklusives, was sonst kein anderer hat?

Diese einzigartige TRAUM-Villa könnte bald Ihnen gehören. Sie ist perfekt für all diejenigen und Familien, welche Diskretion, Ruhe und das Wohnen in der Natur wertschätzen.

Stilvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung sowie fließende Übergänge im ganzen Haus und in den Außenbereich – dieses modernen Einfamilienhaus bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort und Lebensqualität. Singles und Paare genießen den geräumigen Baustil und können flexibel für spätere Lebenssituationen vorsorgen. Familien, ältere Menschen oder Personen mit Einschränkungen profitieren besonders von der offenen Bauweise, zum Beispiel mit einem ebenerdigen Eingangsbereich, einem übersichtlichen Wohnbereich oder durch eine verringerte Unfallgefahr für Kleinkinder. Ältere Menschen können sich sicher durch die Räume bewegen und damit bis ins hohe Alter im eigenen Haus leben.

Bei der neuwertigen luxuriösen Villa (überwiegend barrierefrei), in exklusiver und ruhiger Wohnlage, handelt es sich um eine exklusive, moderne Designer-Stadtvilla, die im Jahr 2023 (November), auf einem ca. 843 qm großen Sonnengrundstück errichtet wurde.

Die Villa verfügt über 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, mit einer Wohnfläche von ca. 218,62 m² und etwa 26 m² Nebenflächen. Die Luxusvilla im Stil eines Stadtvilla ist am Standort eines ehemaligen Bestandsgebäudes neu errichtet worden, die komplette Technik, Innenausstattung, Dämmung und Energiekonzept entspricht dem technischen Standard eines hochwertigen Neubaus. Lassen Sie sich durch eine unverbindliche Besichtigung, gerne auch am Wochenende, von der Qualität und Einmaligkeit der Liegenschaft überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung:

Tel. / WhatsApp:

Das gesamte Erdgeschoss, welches sich durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, einen weitläufige Sonnenterrasse auszeichnet, bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses dar.

Den großzügigen Garten, der vorteilhaft nach Süden ausgerichtet ist, bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz um Gäste und Freunde zu empfangen und die warmen Tage des Jahres gemeinsam zu genießen.

Diese spezielle Designer- Villa, zeichnet sich auch durch ihre erstklassige technische Ausstattung aus, welche sich über Handy/ Tablet ferngesteuert werden kann. Dies insbesondere bezüglich der Videoüberwachung, Videosprachsteuerung, Videogegensprechanlage, Ein/-Aus der Toreinfahrt sowie die Klimatisierung im Haus. Die Liegenschaft ist, was Qualität und technischen Standard betrifft, außergewöhnlich und in dieser Lage einmalig.

Das private Exklusive- Anwesen bietet eine flexible Nutzung sowohl für die kleine, aber auch die Großfamilie.

Die benachbarte Villa, als Luxus-Bungalow mit 187 m² Wohnfläche, ist ebenfalls neuwertig und wird durch uns verkauft. Es wäre auch ein Erwerb beider Liegenschaften im Paket mit einem zusätzlich angrenzenden Grundstück möglich, die gesamte Grundstücksgröße würde dann ca. 8.080 m² betragen. Diese Option wäre geeignet für eine Käufergemeinschaft aus 2 - 3 Erwerbern oder eine größere Familie, die Ihr privates Refugium mit 2 exklusiven Luxusvillen und einem großen Grundstück erwerben möchte. Sprechen Sie uns an, wir stimmen alle Fragen und Wünsche mit dem Verkäufer ab.

Ausstattung

Dieser individuell geplante Architektenvilla bietet höchsten Wohnkomfort und eine moderne Ausstattung nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung. Mit einem Energieverbrauch von nur 34,6 kWh/(m²a) ist das Haus nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient im Betrieb.

Die Architektenvilla ist bezugsfertig hergestellt und verfügt über eine vollständig angelegte Außenanlage. Alle Anschlüsse an den Abwasserkanal, das Trinkwasser- und Stromnetz sind bereits vorhanden. Die solide Massivbauweise mit zusätzlicher Außendämmung und moderner Putzfassade sorgt für eine hohe Wertbeständigkeit des Hauses.

Die hochwertigen Kunststofffenster in Anthrazit mit Dreifachverglasung, elektrischen Rollläden und integrierter Fliegengitter bieten optimalen Schutz vor Witterungseinflüssen. Der Innenbereich besticht durch einen hochwertigen Bodenbelag aus Eiche-Dielenparkett und Marmor-Feinsteinbelag in den Bädern und Fluren.

Eine moderne Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe Marke Mitsubishi sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Bäder sind im italienischen Design gestaltet und verfügen über eine Wanne, bodengleiche Dusche und moderne Waschtische.

Zur Sicherheit des Hauses tragen eine Alarmanlage sowie Video- /Audio-Überwachung bei, die bequem per App gesteuert werden können. Ein Doppelcarport mit elektrischem Rolltor bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Der Außenbereich punktet mit einer Gartenterrasse, modernen Feinsteinfliesen, automatischer Bewässerungsanlage und Rasenroboter zur automatischen Rasenpflege. Eine vollständige Grundstückseinfriedung mit stabilem Zaun sorgt für Privatsphäre.

- Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Rollläden und integrierte Fliegengitter
- Bodenbeläge: Eichen-Dielenparkett und Marmor-Feinsteinbelag
- Wandbelag: Feinsteinbelag im Großformat in Bädern/WC.
- Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe
- Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Sprossenheizkörper. Bäder/WC im italienischen Design mit modernem Waschtisch + Unterschrank, inkl. Leucht-Wandspiegel
- alle Räume mit Lichtkonzept als LED-Strahler und teilweise Lichtband, zusätzlich Außenlampen
- Raumhöhe: Erhöhtes Türmaß, passend zu den hohen Räumen
- Hausinterne digitaltaugliche SAT-Anlage, Außenbereich zusätzlich mit WLAN
- Alarmanlage sowie Video-/Audio-Überwachung mit App-Steuerung, inkl. Video-Wechselsprechanlage
- Carport: Doppelcarport mit elektrischem Rolltor & Wallbox Vorrichtung
- Gartenterrasse, Balkon und Wege mit modernen hellen Feinsteinfliesen
- Automatische Bewässerungsanlage für die Rasenfläche

Zufahrt über Privatstraße

Die private Zufahrt zu den Grundstücken (H*) 4 und 6 ist mit Betonsteinpflaster verlegt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Energieausweis (Bedarfsausweis) ist gültig bis 22.4.2034, Hauptenergieträger Wärmepumpe (Luft/ Wasser), Endenergieverbrauch des Gebäudes 34.6 kWh (m²*a), Energieeffizienzklasse A, Warmwasserverbrauch in der Berechnung enthalten.

Lage

Wohnatmosphäre für Familien und Naturliebhaber. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es den Bewohnern, schnell in die Innenstadt zu gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was zu

einem attraktiven Wohnort macht. Insgesamt ist (D) ein Stadtteil, der eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet im Nordwesten der Stadt gelegen, gilt als bevorzugte und exklusive Wohnlage. Die hervorragende Grundschule, bekannte Sportvereine für alle Altersklassen, ein attraktives Umfeld und gute Einkaufsmöglichkeiten beschreiben den Stadtteil.

Die ruhige und gepflegte Wohnlage mit Zufahrt über eine Privatstraße ist einmalig - ruhige Traumlage in urbaner Nachbarschaft. Der gut erreichbare Ortskern zeichnet sich durch ein dichtes Netz von Geschäften, Ärzten, Handwerksbetrieben, Sportvereinen, eine attraktive und grüne Umgebung und ein angenehmes Wohnumfeld aus.

Das Verkaufsobjekt liegt in attraktiver und exklusiver Wohnlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



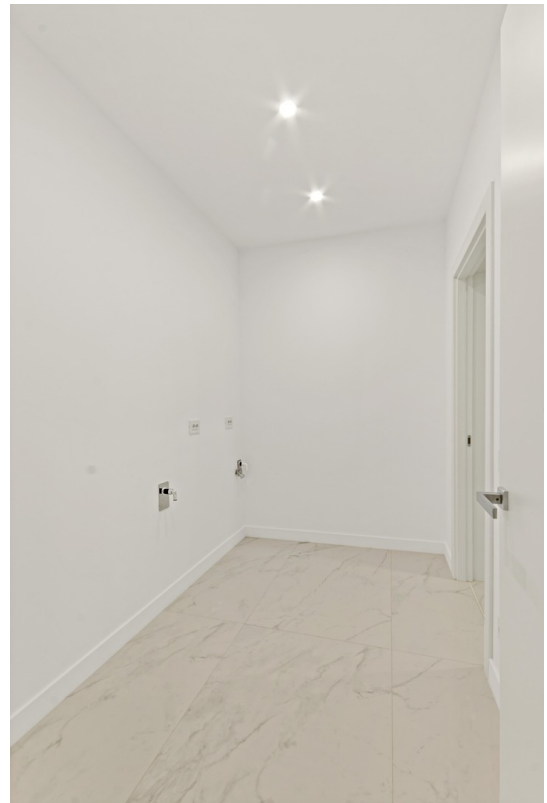
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



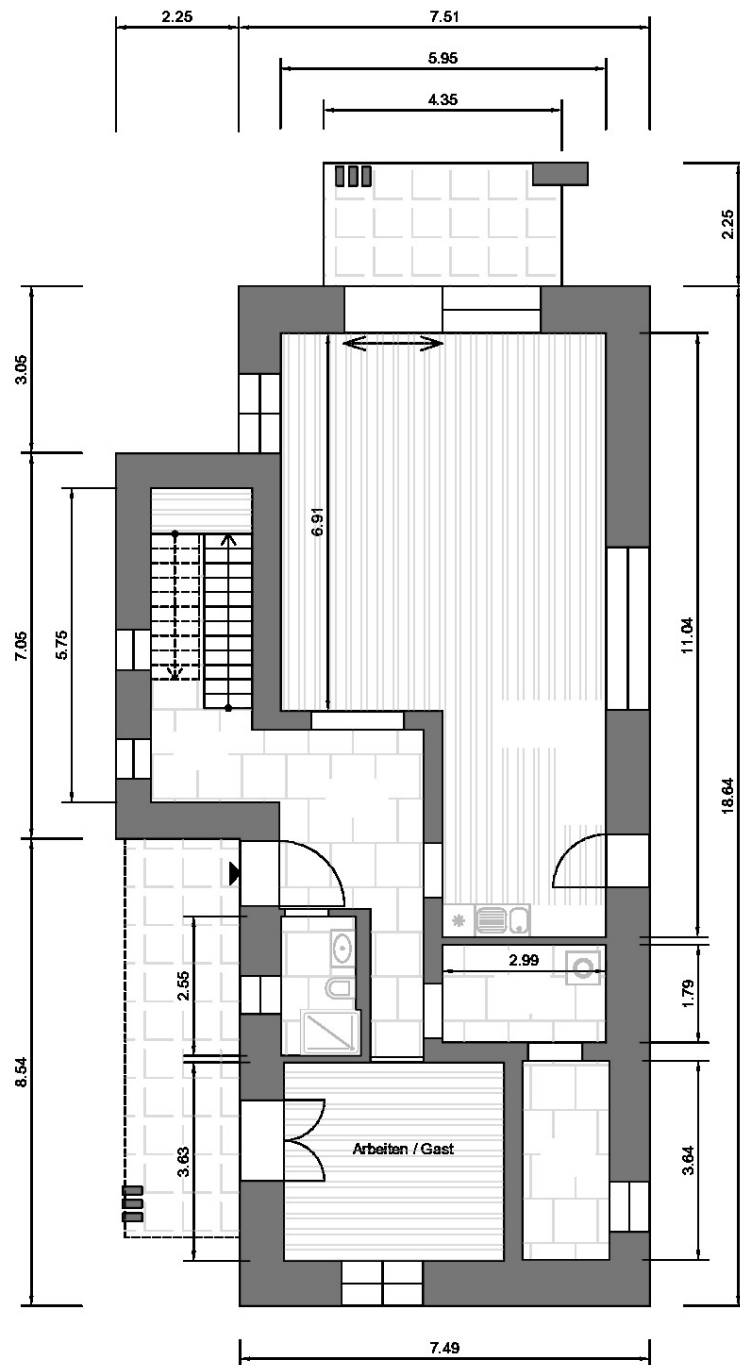
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: **22.04.2034**

Registriernummer: ST-2024-005059711

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Humbold 4 06120 Halle (Saale)		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	297	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom netzbezogen		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom netzbezogen		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umwelthermie	Verwendung: Heizung und Warmwassererwärmung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Wolfram S.U. Hentschel
bau concept hentschel
Sonnenblumenweg 18
06188 Landsberg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 22.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

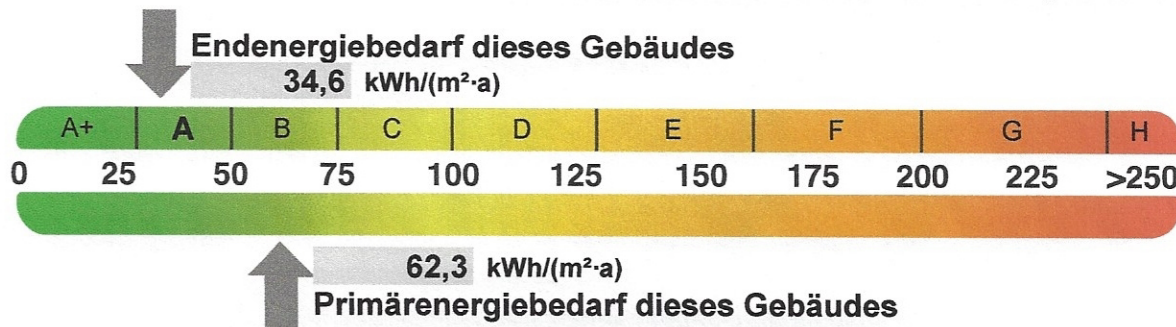
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: ST-2024-005059711

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,37 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

34,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

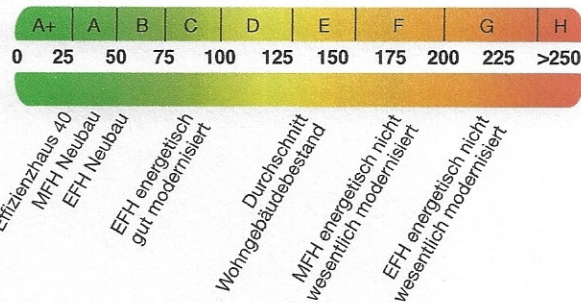
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
			Summe ⁸ : %
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹ :			Anteil EE ¹⁰ :
Art der erneuerbaren Energie:			%
Geothermie oder Umweltwärme			100 %
			%
			Summe ⁸ : 100 %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf