

# Exposé

## Wohnung in Merseburg

### 2 Zimmer-Wohnung mit EBK, Balkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-322297

### Wohnung

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jorge Franck

Lippeweg 11  
06217 Merseburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.000 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	55 €	Etage	2. OG
Heizkosten	55 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Badewanne und Stellplatz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Lippeweg 11 bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables Leben wünschen. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch helle Räume, eine praktische Ausstattung und die tolle Lage.

Helle Räume und durchdachter Grundriss

Die Wohnung punktet mit ihrer großzügigen Raumaufteilung. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet Ihnen viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung – ob als gemütlicher Wohnbereich oder als Kombination aus Wohn- und Esszimmer. Das separate Schlafzimmer sorgt für einen ruhigen Rückzugsort mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.

Moderne Ausstattung

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und mit allen wichtigen Funktionen ausgestattet – ideal, um direkt loszulegen. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne, in der Sie sich entspannen können. Der schlichte und funktionale Stil des Badezimmers bietet Raum für persönliche Gestaltung.

Praktische Extras: Stellplatz inklusive

Ein großer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz. Hier können Sie Ihr Auto bequem und sicher parken, ohne lange nach einem Parkplatz suchen zu müssen – ein wertvolles Extra, das Ihren Alltag erleichtert.

Ruhige Lage in Merseburg

Der Lippeweg 11 befindet sich in einer angenehmen Wohngegend von Merseburg, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein und machen die Umgebung besonders lebenswert.

Gepflegtes Wohnumfeld

Die Wohnung liegt in einem gut gepflegten Mehrfamilienhaus mit einer angenehmen Nachbarschaft. Hier fühlen Sie sich sofort willkommen und können die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens genießen.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Diese Wohnung vereint modernen Komfort, praktische Extras und eine attraktive Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Immobilie im Lippeweg 11 zu zeigen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

!!! Die Bilder sind älter. Die Wohnung befindet sich aktuell in der Renovierung und besteht nun aus zwei Zimmern, da der Flur verlängert wurde. !!!

Kaltmiete: 400.00€

Stellplatz: 25,00€

Einbauküche: 30,00€

Betriebskosten: 55,00€

Heizkosten: 55,00€

Gesamtmiete: 565,00€

## Lage

### Lagebeschreibung von Merseburg und dem Lippeweg

Merseburg ist eine historische Stadt im Süden von Sachsen-Anhalt, die für ihre reiche Geschichte und ihre gute Anbindung an die umliegenden Städte bekannt ist. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und eine ausgewogene Mischung aus kulturellen Sehenswürdigkeiten, Natur und moderner Infrastruktur. Historische Wahrzeichen wie der Merseburger Dom und das Schloss Merseburg, sowie zahlreiche Grünflächen wie der Schlossgarten, machen die Stadt zu einem attraktiven Ort zum Wohnen und Erholen.

Der Lippeweg 11 liegt in einer ruhigen Wohngegend von Merseburg, die sich ideal für Familien, Paare und Singles eignet, die das ruhige Leben außerhalb des Trubels der Großstädte suchen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die wichtigsten Verkehrsinfrastrukturen. Die Innenstadt von Merseburg ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, und Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe.

Die S-Bahn-Linie S11 verbindet Merseburg direkt mit Halle (Saale), wobei die Fahrtzeit nur etwa 20 Minuten beträgt. Diese schnelle und regelmäßige Verbindung ist besonders attraktiv für Pendler, die in Halle oder der Umgebung arbeiten. Die S11 bietet eine direkte Verbindung zum Halle Hauptbahnhof, von wo aus Sie Anschluss an Fernverkehrszüge nach Leipzig, Dessau oder Erfurt haben. Zudem gibt es in der Umgebung gute Busverbindungen, die für eine noch bessere Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Gebiete sorgen.

Obwohl es keine direkte S-Bahn-Verbindung zwischen Merseburg und Leipzig gibt, ist Halle als Verkehrsknotenpunkt leicht zu erreichen, was die Region auch für Pendler, die regelmäßig in Leipzig arbeiten oder studieren, attraktiv macht. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung machen den Lippeweg und Merseburg insgesamt zu einer sehr gut erreichbaren und gleichzeitig ruhigen Wohngegend.

Zusammenfassend bietet die Lage von Merseburg eine hervorragende Mischung aus historischer Stadtatmosphäre, grünen Oasen und einer exzellenten Verkehrsanbindung an größere Städte wie Halle und Leipzig.

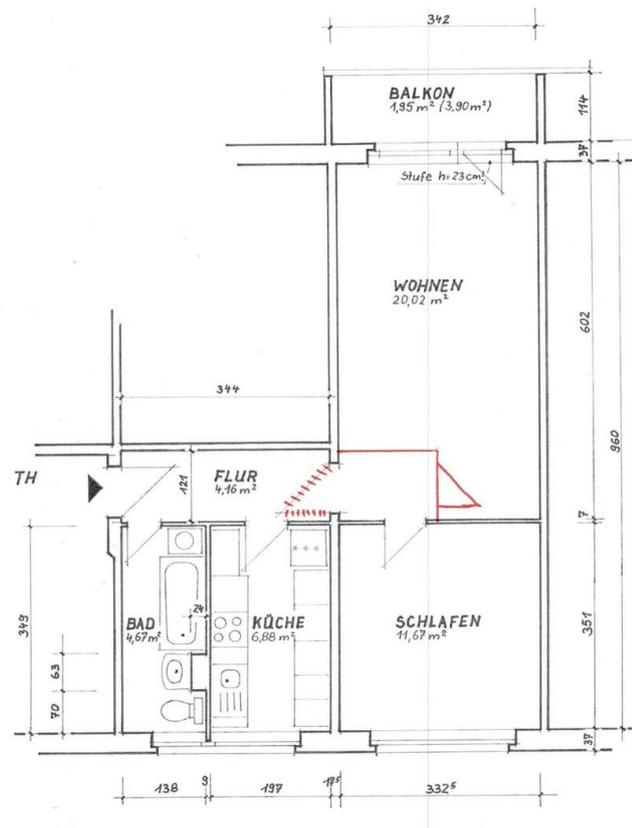
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



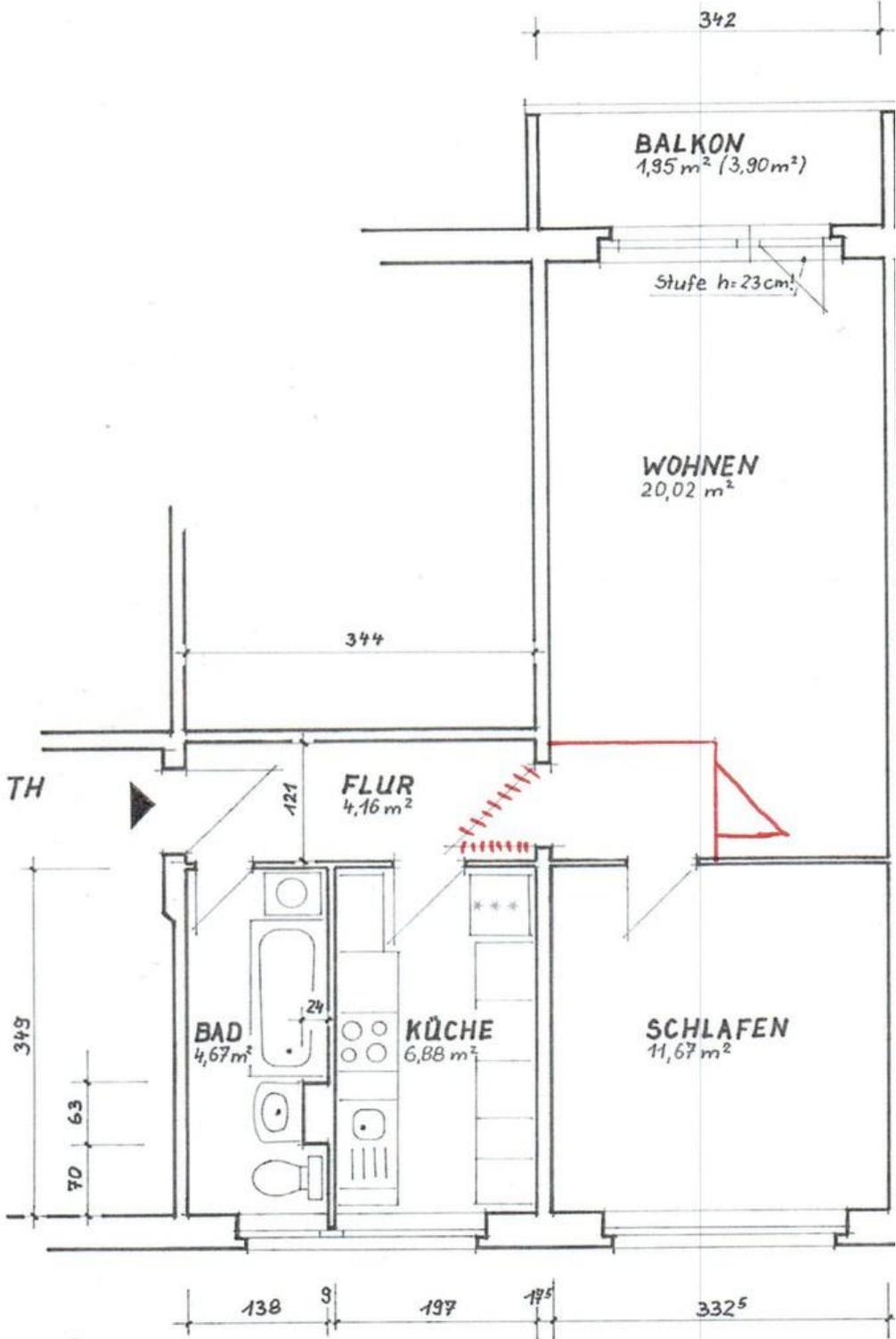
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

