

Exposé

Villa in Halle - Dörlau

DISKRETIIONSOBJEKT*PROVISIONSFREI* HOCHWERTIGE & EXKLUSIVE TRAUMVILLA* in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-325422**

Villa

Vermietung: **30 € + NK**

Mobil: 01522 7009000

Humbold 4
06120 Halle - Dörlau
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/ vermietet. 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 Eigentümer ab.

Beispiel:

* Für 1,3 Millionen Euro könnte Ihnen dieses einzigartige Anwesen gehören.

** Mietkauf ist nach Absprache auch möglich!*

*** Der Mietpreis beträgt 30 EUR pro Quadratmeter zzgl. Nebenkosten (NK).**

*** Die monatliche Miete läuft ab: 6.570,00 EUR/Monat zzgl. Nebenkosten (NK).**

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

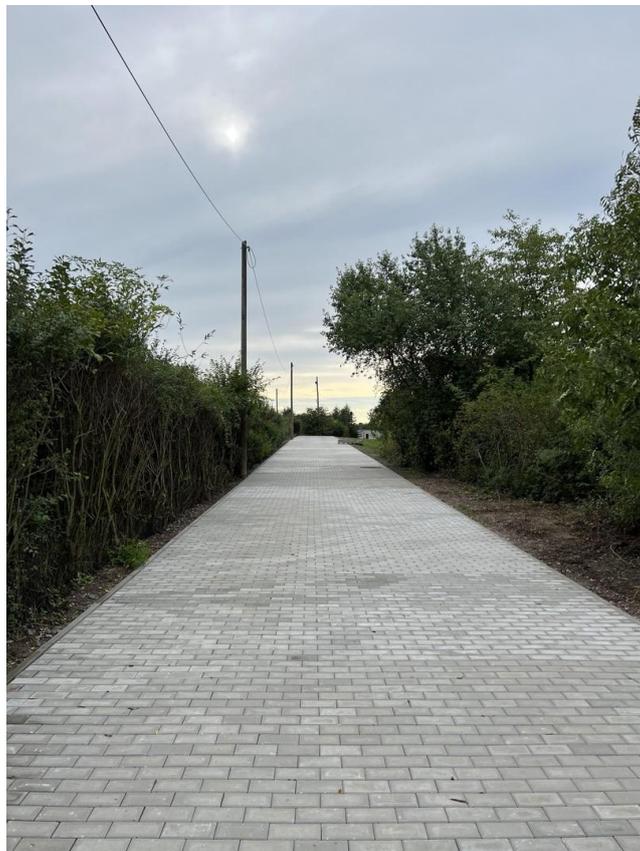
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



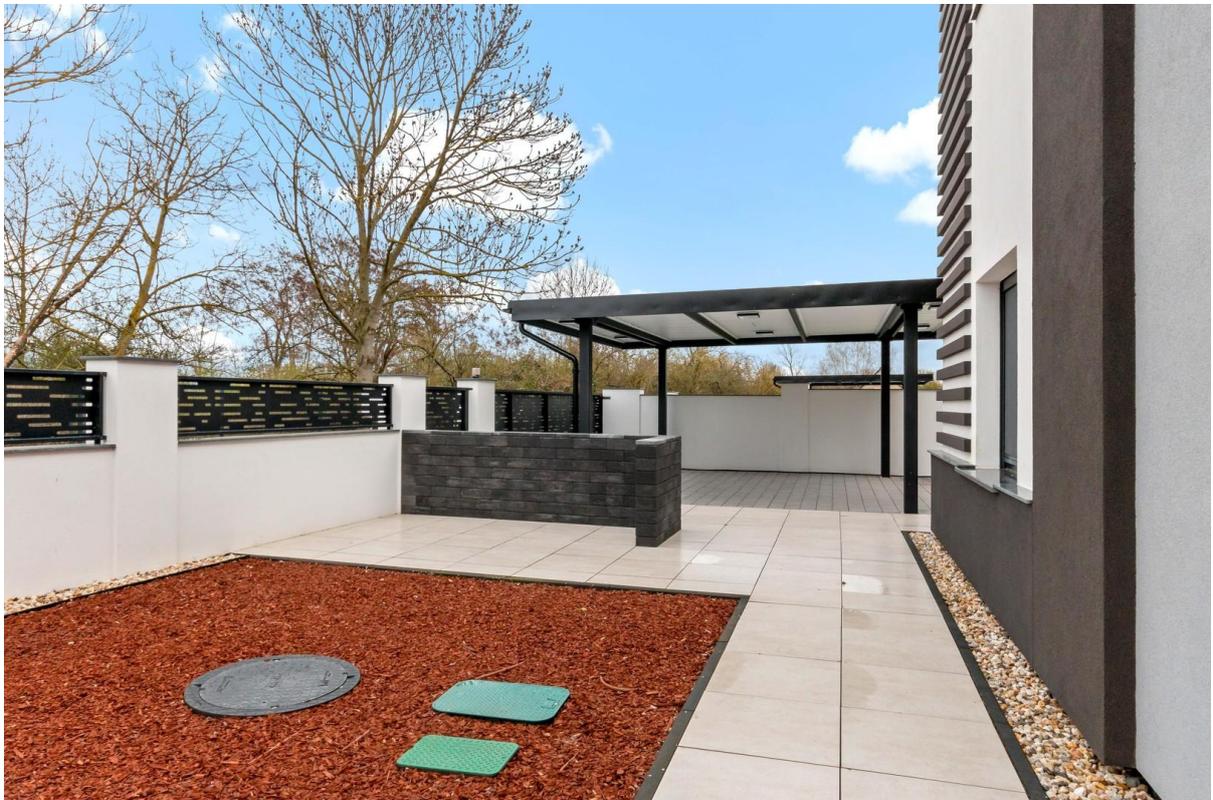
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



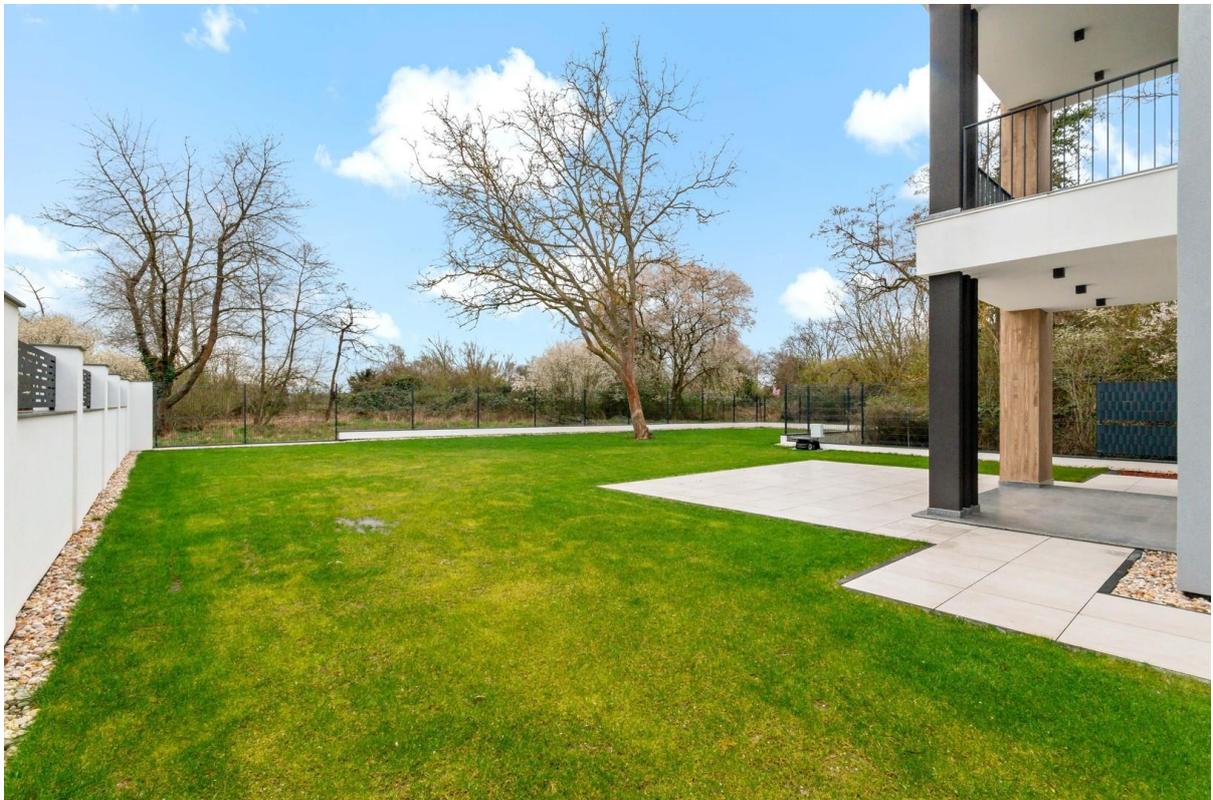
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



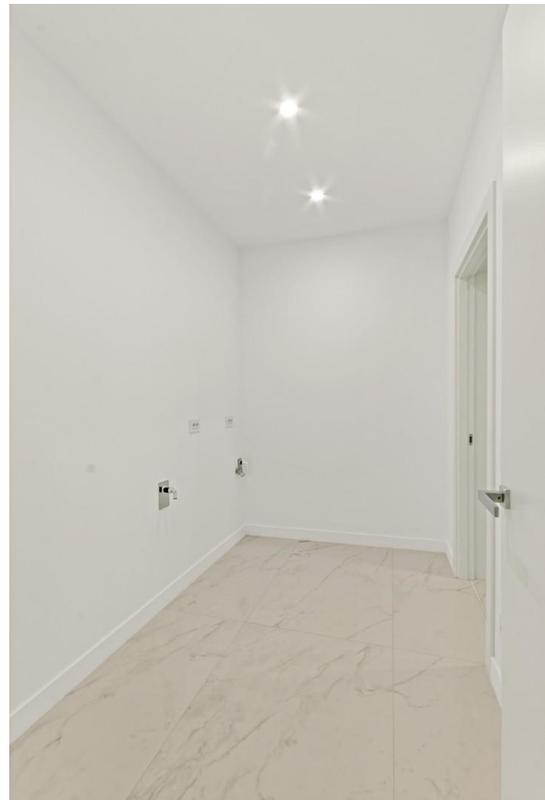
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



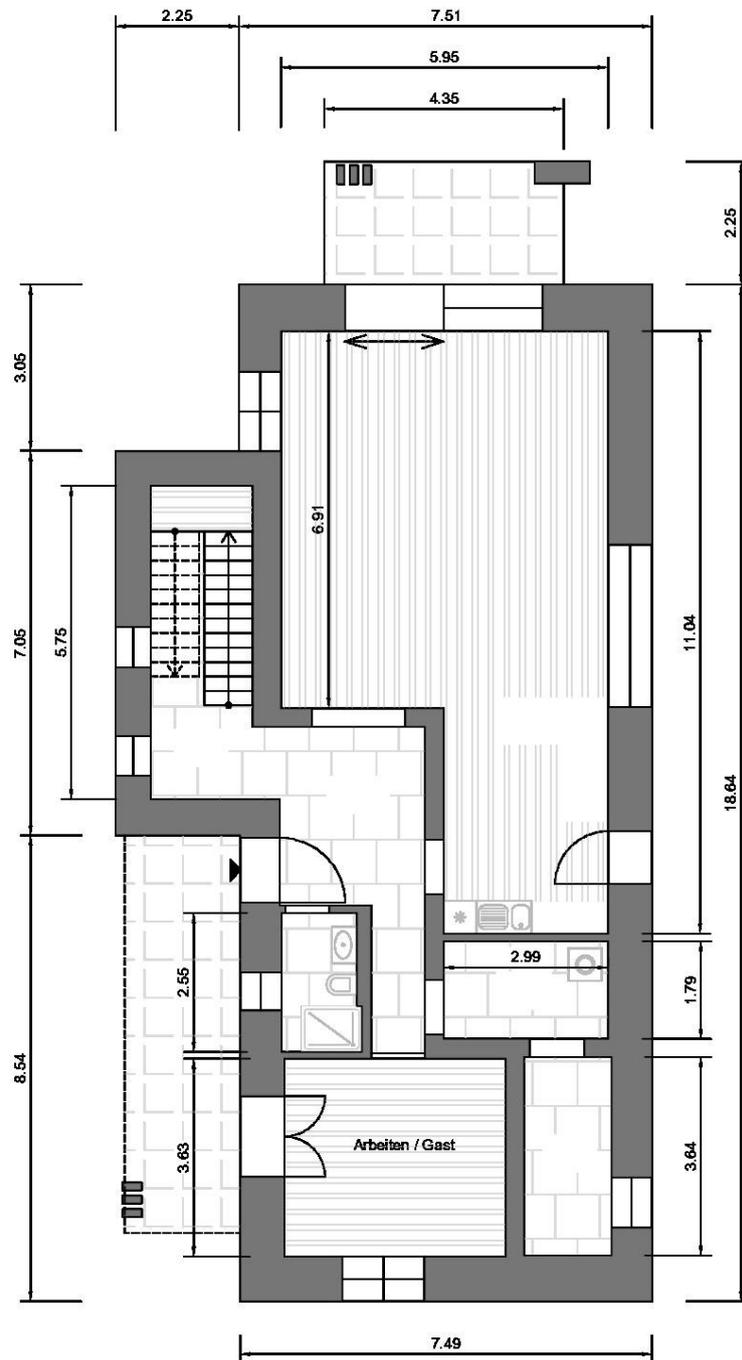
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

