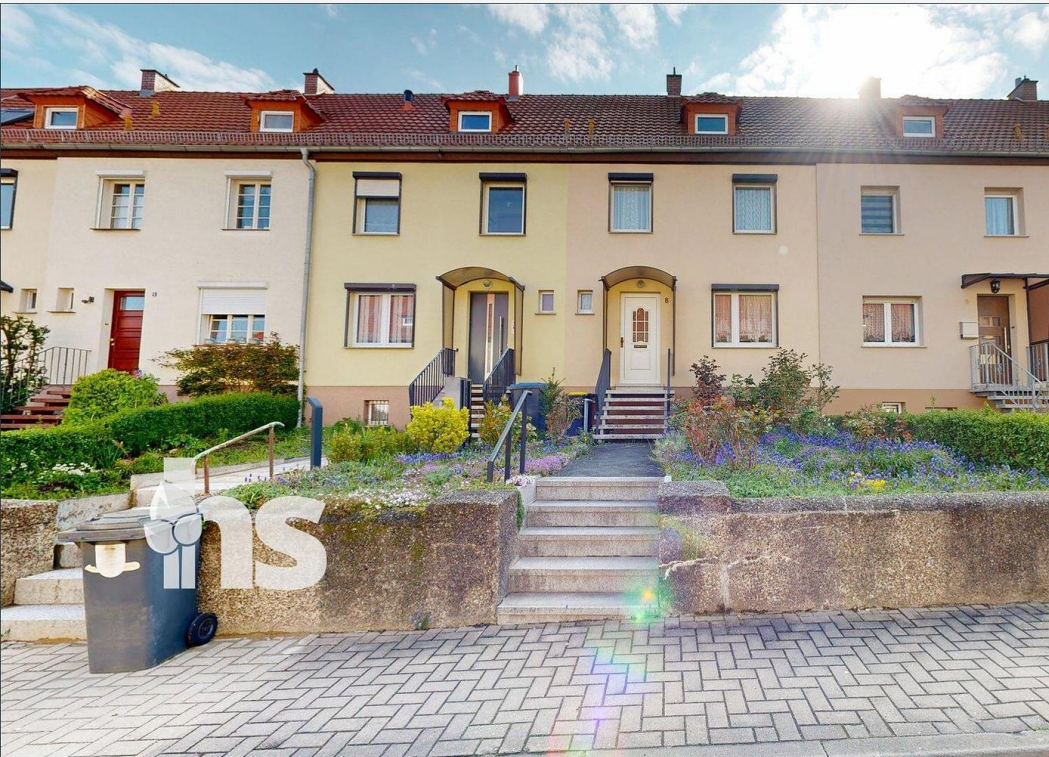




**06128 Halle**

**PROVISIONSFREI: Reihenmittelhaus in Halle mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss**



**215.000 €**

Kaufpreis

**87,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**213 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**hs Immobilienberatungs GmbH**

Tel.: 00498003040111  
info@hs-ib.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	87,74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	213 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	1

**Zustand**

Baujahr	1935
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	215.000 €
provisionspflichtig	×

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	27.04.2036
Baujahr (Haus)	1935
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	52.70
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

Solide Basis mit klaren Entwicklungsmöglichkeiten: Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1935 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine flexible Raumaufteilung und eignet sich für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das ca. 213 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und wird durch eine Terrasse sinnvoll ergänzt – ein praktischer Außenbereich für den Alltag.

Die Immobilie ist in Massivbauweise errichtet und verfügt über einen Keller sowie einen ausbaufähigen Dachboden, der eine gute Grundlage für zusätzlichen Wohnraum bietet. Ergänzend steht im Spitzboden ein weiterer kleiner Speicherbereich zur Verfügung. Im Innenbereich finden sich unter anderem Furnierholz-Innentüren und eine Holztreppe. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1995) sowie Jalousien sind vorhanden.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Fenster ausgestattet; zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (1994) mit zentraler Warmwassererzeugung.

Bekannte Modernisierungen umfassen Dach, Fenster, Sanitär und Elektrik (jeweils ca. 1995). Hinweis: Die Elektrik ist nicht abschließend dokumentiert; optisch spricht vieles für eine Ausführung in Kupfer.

Die Lage in Halle (Saale) bietet kurze Wege im Alltag sowie eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur und Grünflächen.

Je nach Anspruch bietet die Immobilie Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung, insbesondere im Bereich Oberflächen und energetischer Maßnahmen.

Virtuelle Online-Besichtigung  
Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit flexibler Raumaufteilung  
Ausbaufähiger Dachboden + zusätzlicher Spitzboden als Stauraum  
Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit Keller  
Modernisierungen ca. 1995, Gas-Zentralheizung (1994)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet im Süden von Halle (Saale). Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern und bietet eine gewachsene, angenehme Nachbarschaftsstruktur mit ruhigem Wohncharakter.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken im Umfeld sichergestellt. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine zuverlässige Anbindung an die Innenstadt und weitere Stadtteile.

Die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Über die nahegelegene B80 ist das Stadtzentrum schnell erreichbar, während die A14 eine zügige Verbindung in Richtung Leipzig und Magdeburg bietet. Der Hauptbahnhof Halle ist ebenfalls gut erreichbar und sorgt für Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Für Freizeit und Erholung stehen im Umfeld verschiedene Grünflächen und Parks zur Verfügung. Der Südpark sowie weitere Naherholungsangebote bieten Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien. Ergänzt wird dies durch das vielfältige kulturelle Angebot der Stadt Halle.



## Sonstige Angaben

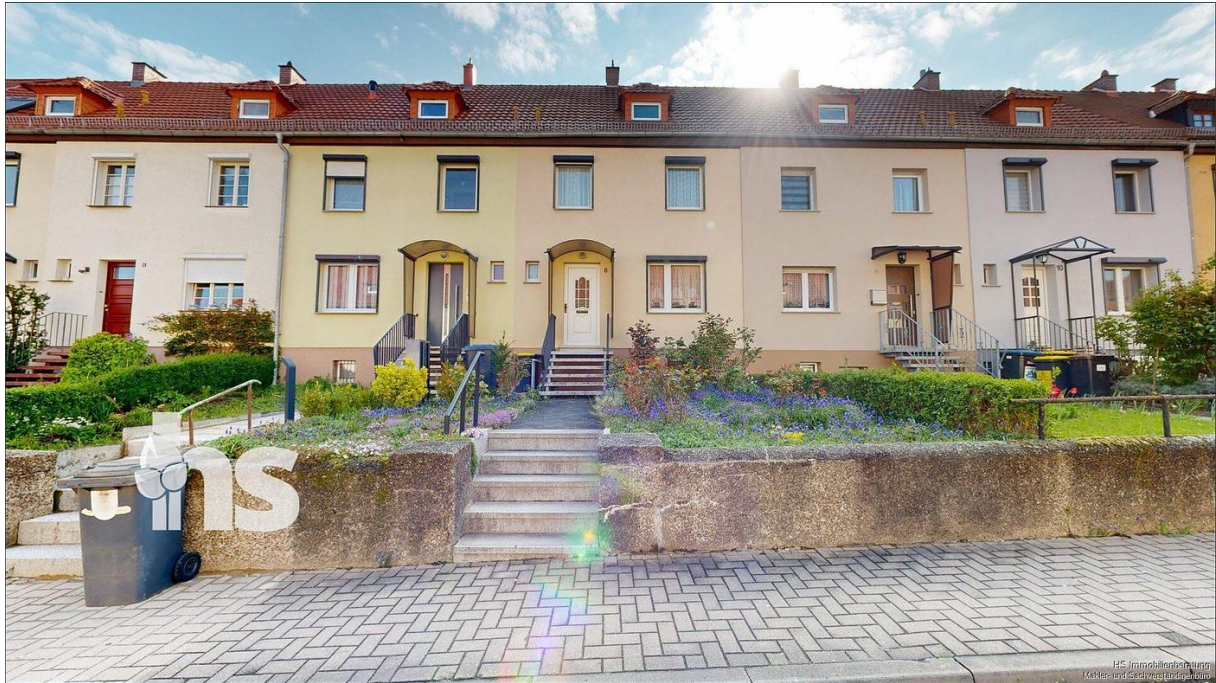
---

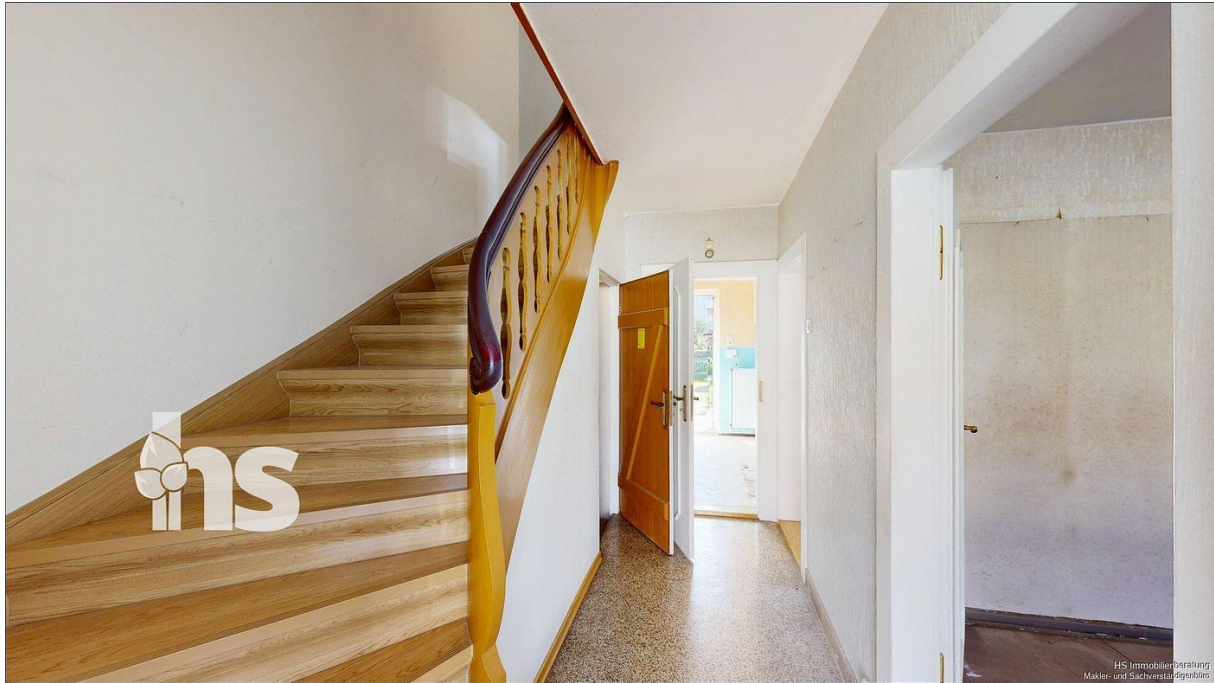
**TIPP:**

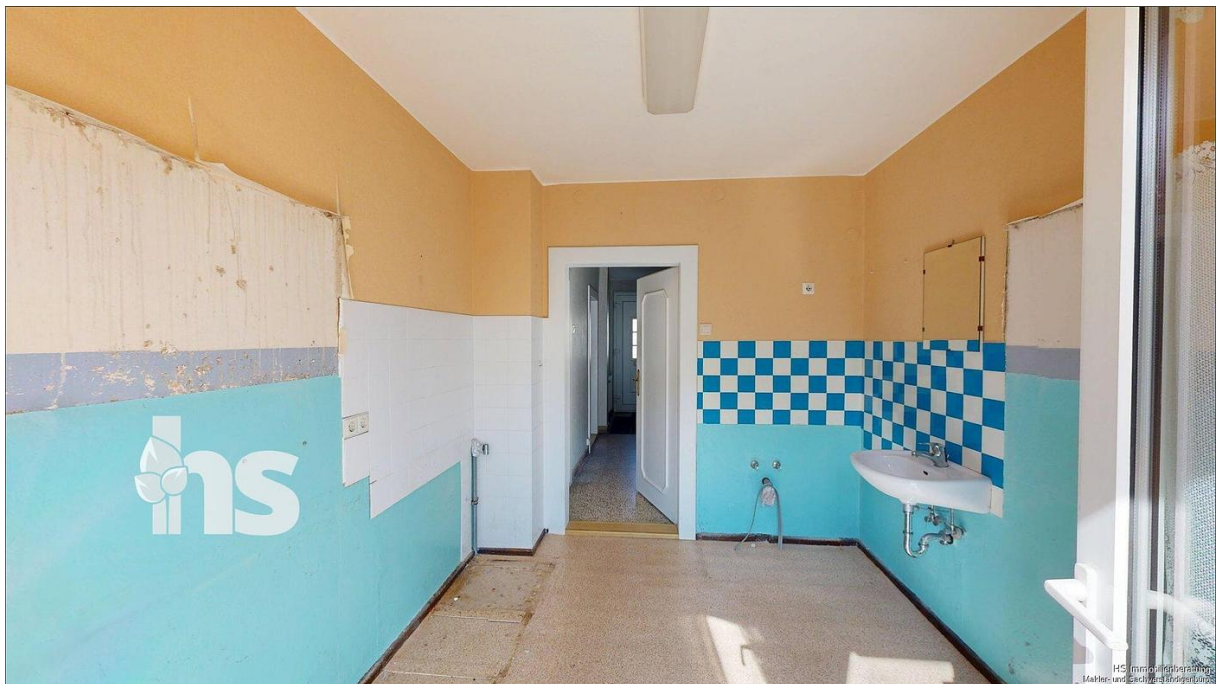
Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung, um schon jetzt einen detailgenauen Eindruck von der Immobilie zu bekommen.

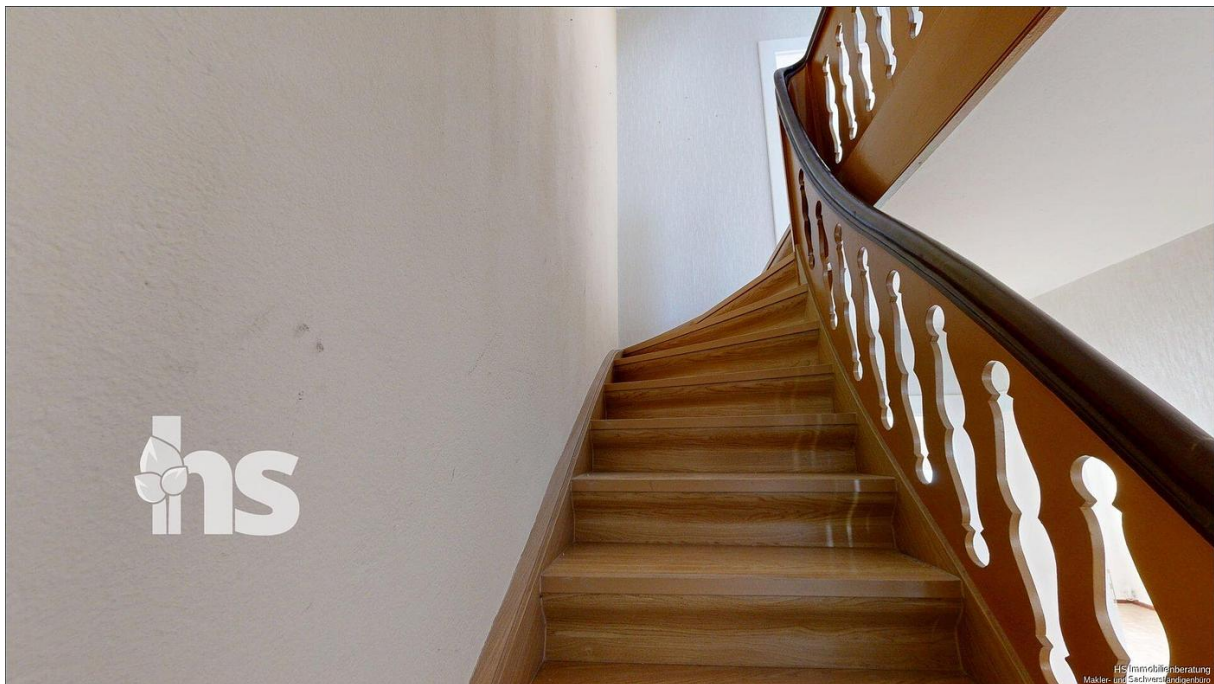
Bei Interesse bitten wir um Ihre Nachricht über das Kontaktformular.

Beim angegebenen Kaufpreisvorschlag handelt es sich um den in der Markt-/Sachwertanalyse ermittelten Immobilienwert. Sollte Ihnen die Immobilie mehr oder weniger wert sein, treten wir mit Ihnen in den Dialog. Als mehrfach ausgezeichnete Immobilienprofi verpflichten wir uns einem eigenen Ehrenkodex im Umgang mit unseren Kunden (auf unserer Website nachzulesen). Alle Angaben beruhen auf Informationen der/des Auftraggeber(in)s. Für deren Richtigkeit übernimmt die HS Immobilienberatungsgesellschaft mbH keine Haftung.

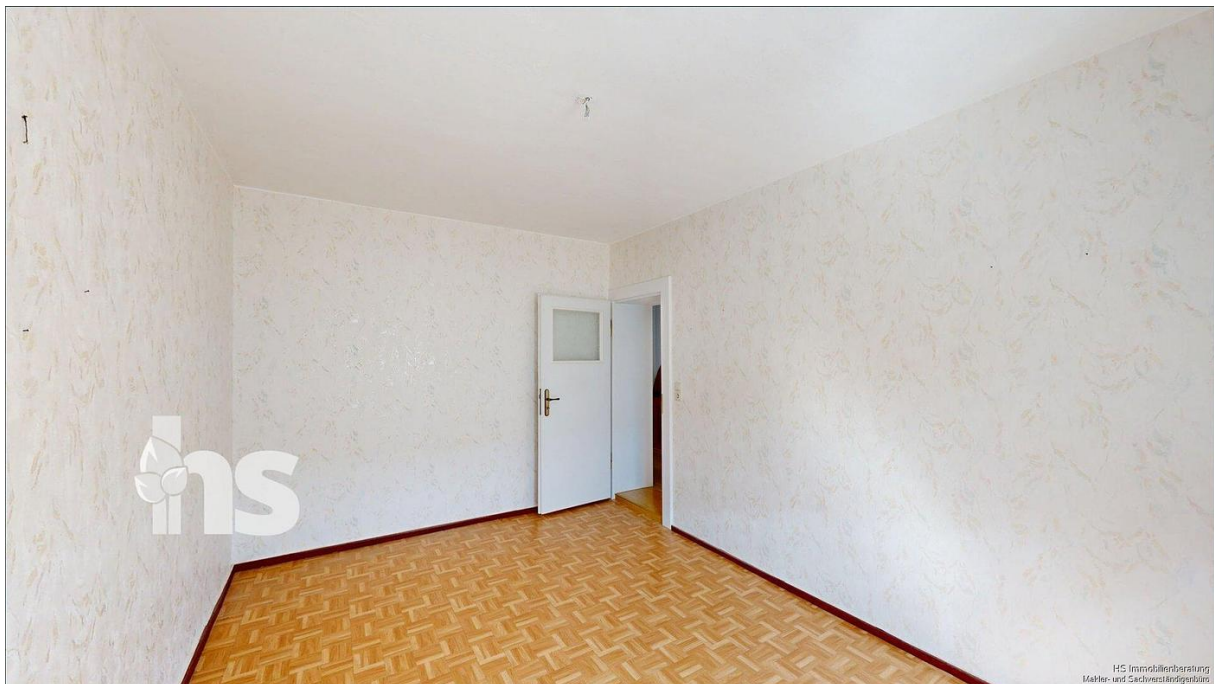






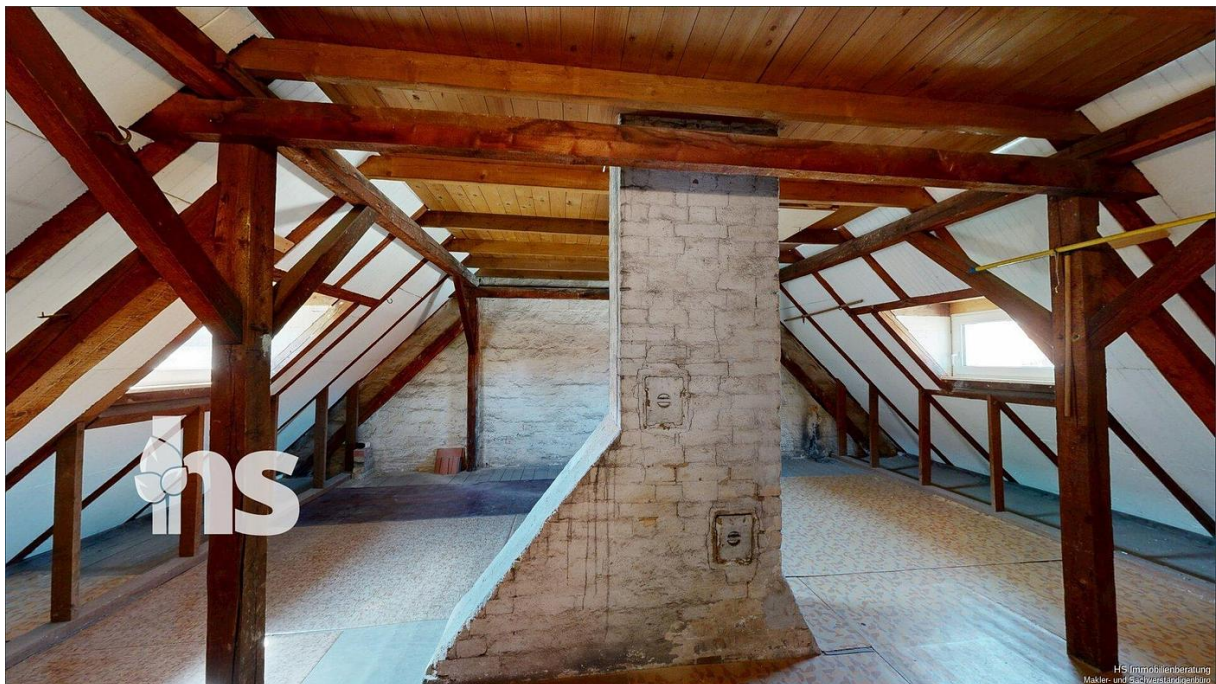






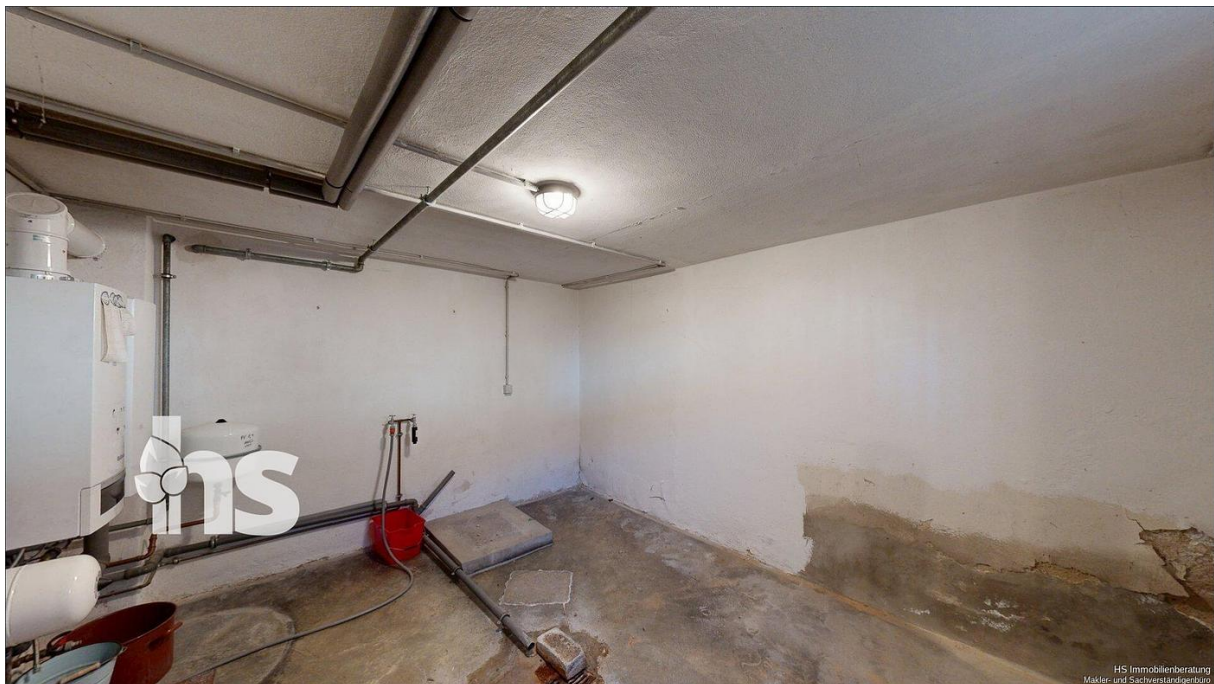
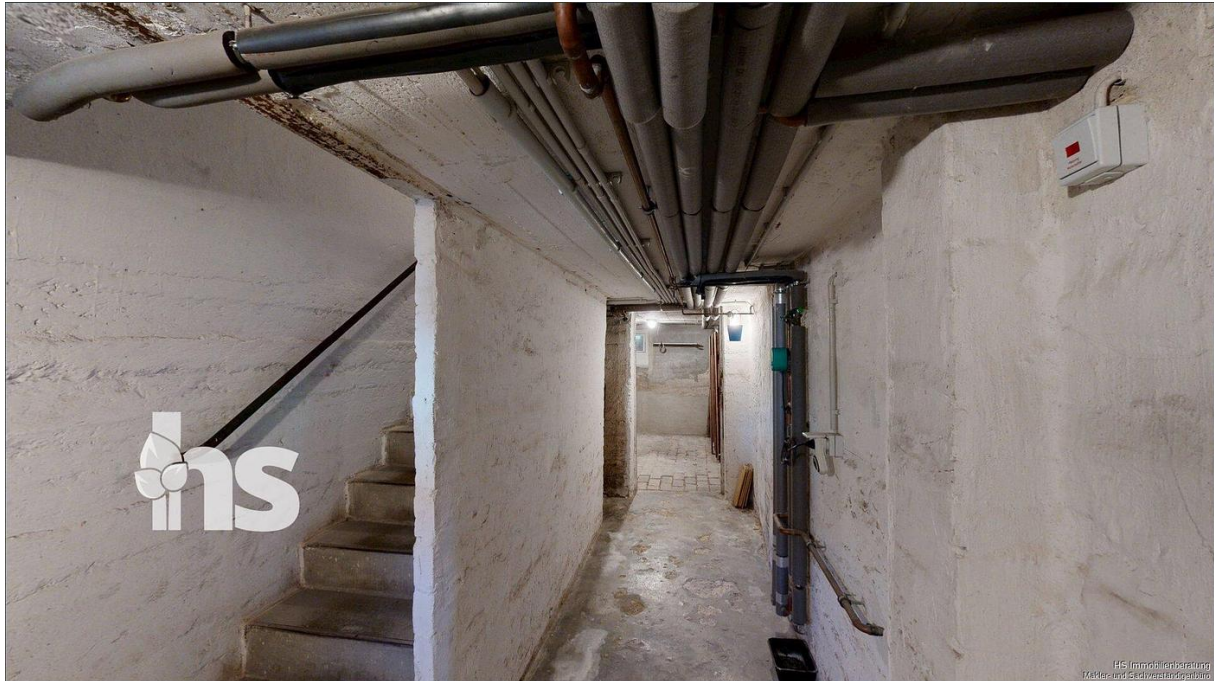






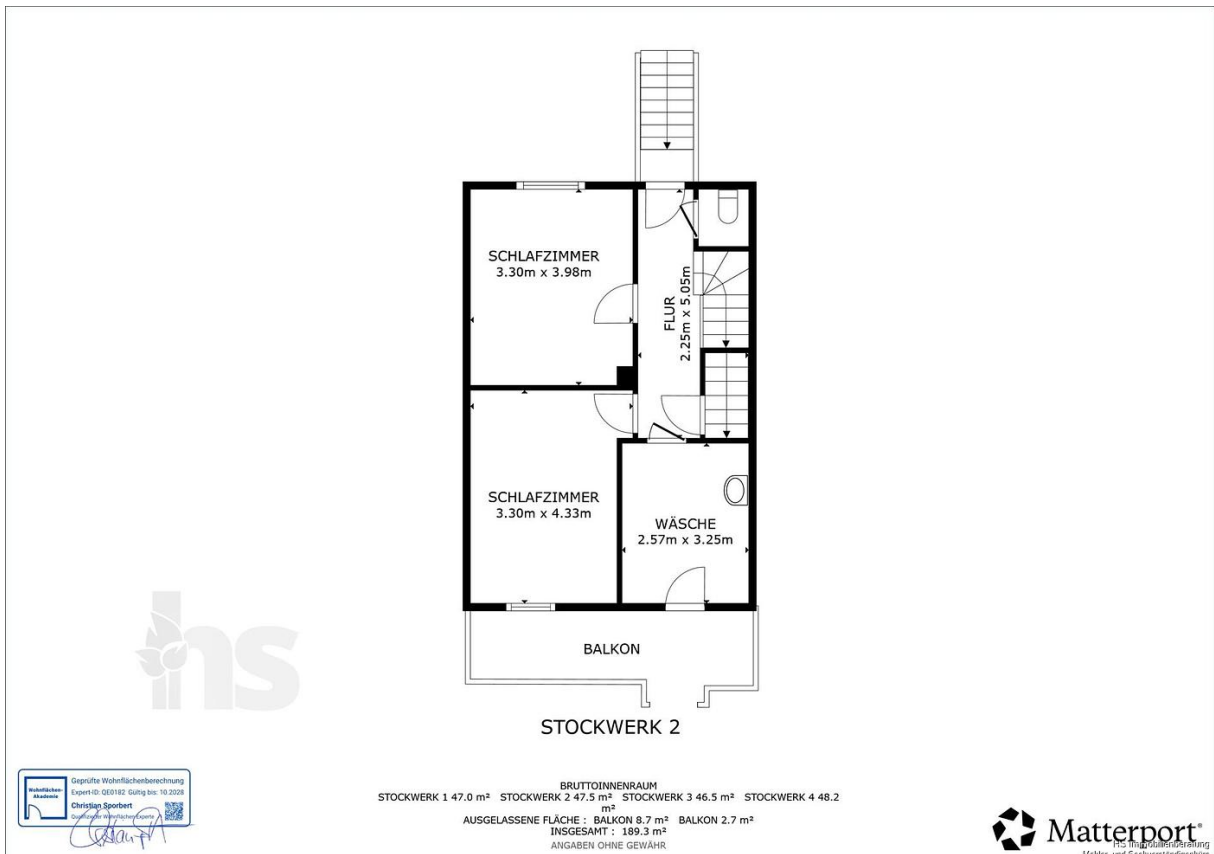








HS Immobilienberatung  
Müller und Sachverständigenbüro



Geprüfte Wohnflächenberechnung  
 Experten-ID: 0601162 Gültig bis: 10.2028  
 Christiane Spornhert  
 Sachverständigenbüro



