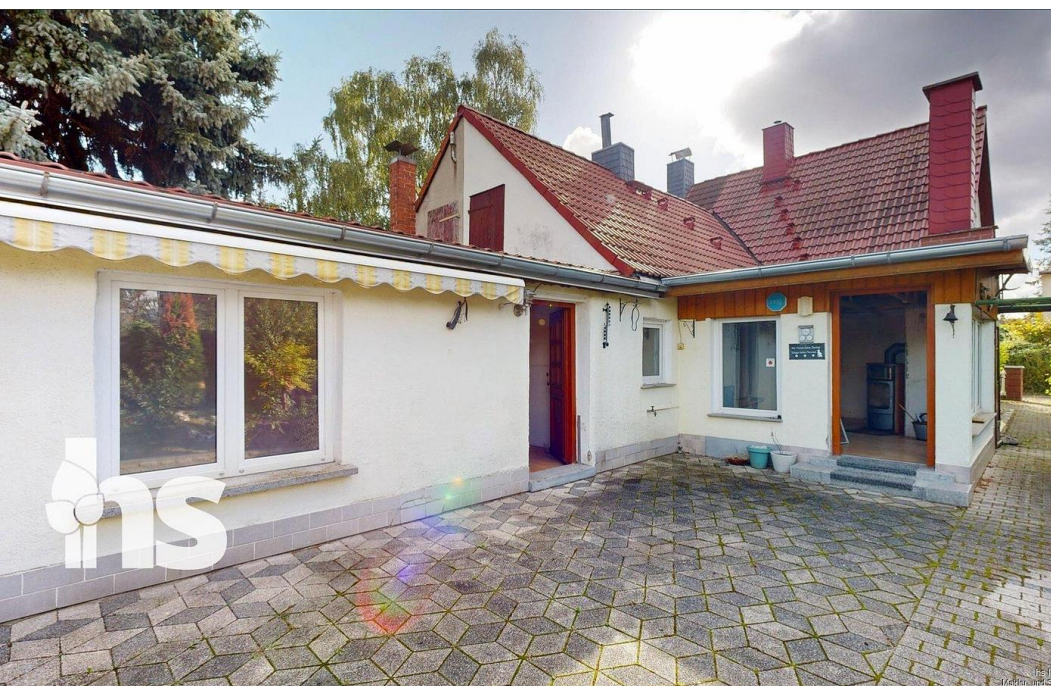


**06217 Merseburg**

# PROVISIONSFREI: Doppelhaushälfte in Merseburg mit 5 Zimmern, Garten & Modernisierungspotenzial



Kaufpreis

**100.000 €**

Wohnfläche

**122,7 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

**Ihr Ansprechpartner**

**HS Immobilienberatung**

0800 3040111

info@hs-ib.de

## Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 122,7 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                    |
| Terrassen         | 1                    |
| Badezimmer        | 1                    |
| Schlafzimmer      | 2                    |
| Grundstücksfläche | 624 m <sup>2</sup>   |
| Wohneinheiten     | 1                    |

## Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 100.000 € |
|-----------|-----------|

## Ausstattung

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Bad             |                                |
| Bauweise        | Massivbauweise                 |
| Dachform        | Satteldach                     |
| Befeuerung      | Öl                             |
| Heizungsart     | Zentralheizung                 |
| unterkellert    | Teilweise                      |
| Stellplatzart   | Garage<br>Carport<br>Freiplatz |
| Breitbandzugang | DSL                            |

## Zustand

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Baujahr       | 1936             |
| Erschliessung | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen            |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 1936        |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 02.02.2033  |
| Endenergiebedarf     | 293.60      |
| Primär-Energieträger | OEL         |

## Objekt-Titel

PROVISIONSFREI: Doppelhaushälfte in Merseburg mit 5 Zimmern, Garten & Modernisierungspotenzial

## Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Merseburg in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung. Die Lage verbindet kurze Wege innerhalb des Stadtgebiets mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Online-ID:  
LUXKBRY5

Objekt-Nr.:  
26-09-1102



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Merseburg verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung und weiteren Dienstleistungsangeboten. Mehrere Grund- und weiterführende Schulen stehen im Stadtgebiet zur Verfügung; die Rademacherstraße ist dem Schulbezirk der Grundschule „Joliot Curie“ zugeordnet.

Auch verkehrstechnisch ist Merseburg gut angebunden. Über die B91 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Halle und Weißenfels, die B181 führt in Richtung Leipzig. Anschluss an die A38 besteht über die Anschlussstellen Merseburg-Nord und Merseburg-Süd. Ergänzt wird das Angebot durch Regionalbahn-, Bus- und Straßenbahnverbindungen, unter anderem mit der Straßenbahnlinie 5 in Richtung Halle.

Für Freizeit und Erholung bietet Merseburg verschiedene Grün- und Kulturangebote. Der Schlossgarten, das historische Dom- und Schlossensemble sowie der Saale-Radwanderweg zählen zu den prägenden Zielen der Stadt. Der Saale-Radwanderweg verläuft auf rund 6,5 Kilometern durch das Stadtgebiet und führt unter anderem am Schlossgarten und am Dom vorbei.

## Objektbeschreibung

---

Diese Doppelhaushälfte in Merseburg bietet mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmern eine solide Grundlage für Käufer, die ein eigenes Haus mit Garten nach ihren Vorstellungen weiterentwickeln möchten. Das massiv errichtete Gebäude aus ca. 1936 verbindet ein gut nutzbares Raumangebot mit einem großzügigen Grundstück und zusätzlichen Nutzflächen.

Das ca. 624 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit Garten, Terrasse und gepflasterten Außenflächen viel Platz für Alltag und Freizeit. Eine Garage ergänzt das Angebot und schafft eine praktische Unterstellmöglichkeit. Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt damit über zusätzliche Abstell- und Nutzflächen.

Am Gebäude wurden bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Dach, Fassade und Kunststofffenster mit Isolierverglasung stammen nach vorliegenden Angaben überwiegend aus der Zeit ab ca. 1994. Eine einbruchhemmende Haustür ist ebenfalls vorhanden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Heizung aus ca. 1992. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, entspricht in seiner Ausstattung jedoch ebenso wie weitere Bereiche des Hauses nicht mehr durchgehend heutigen Standards. Ein neuer Sicherungskasten ist vorhanden; in welchem Umfang die elektrische Verkabelung erneuert wurde, ist nicht vollständig dokumentiert. Entsprechend sollte weiterer Modernisierungsbedarf eingeplant werden.

Insgesamt bietet die Immobilie eine gute Basis, um ein gewachsenes Wohnhaus Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen und heutigen Anforderungen anzupassen.

- ✓ Virtuelle Online-Besichtigung
- ✓ Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Zimmern
- ✓ Ca. 624 m<sup>2</sup> Grundstück mit Garten & Terrasse
- ✓ Garage & Teilkeller als zusätzliche Nutzflächen
- ✓ Dach, Fassade & Fenster überwiegend ab ca. 1994 erneuert

## 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.

## Impressionen

