

Exposé

Doppelhaushälfte in Halle Saale

**Schönes Haus in begehrter Lage direkt vom Eigentümer
(Besichtigung nur noch bis 30.1. möglich)**



Objekt-Nr. OM-423048

Doppelhaushälfte

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Grimm

06120 Halle Saale
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1922	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	562,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	143,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1922 (erweitert 1980) vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Nach dem Kauf wurde die Immobilie umfassend umgebaut und kernsaniert, wobei ein besonderes Augenmerk auf Großzügigkeit und Lichtführung gelegt wurde. Das Ergebnis ist ein helles, offenes Raumkonzept, das auf 143 m² Wohnfläche hohe Lebensqualität bietet.

Das Herzstück des Hauses ist das Erdgeschoss, das durch eine moderne Fußbodenheizung und große Fensterfronten besticht. Ein Kaminanschluss ist bereits vorbereitet, um dem Wohnbereich eine zusätzliche behagliche Note zu verleihen. Durch maßgefertigte Einbaumöbel in der Wohnküche und im Kinderzimmer und im Bad ist für viel Stauraum gesorgt.

Das Untergeschoss ist bereits für eine Wohnflächenerweiterung vorbereitet. Mit einem separaten Seiteneingang und deckenhohen Fenstern eignet es sich ideal als Home-Office, Einliegerwohnung oder Atelier.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 143 m² (zzgl. Ausbaureserve im UG).

Heizung: Fußbodenheizung im EG, konventionelle Heizkörper im OG. Kaminanschluss vorbereitet.

Badezimmer: * Erdgeschoss: Modernes Gästebad mit ebenerdig eingelassener Dusche.

Obergeschoss: Großzügiges Hauptbad mit Badewanne, Dusche und hochwertigen Einbaumöbeln.

Stauraum: Große Einbauschränke in Küche und Kinderzimmer; separate Außenstauräume für Fahrräder und Gartengeräte.

Modernisierung: Umfassender Um- und Ausbau inkl. Grundrissanpassung und Fenstererneuerung (teilweise).

Außenanlagen & Garten

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Selbstversorger. Eine wunderschöne Terrasse mit Goldfischteich lädt zum Entspannen ein. Das Grundstück beherbergt einen beeindruckenden Obstbestand:

Früchte: Apfelbäume, Süß- und Sauerkirschen, Mirabellen, Maulbeerbaum, Himbeeren und Brombeeren.

Historie: Zwei prachtvolle, 104 Jahre alte Birnenbäume flankieren den Eingangsbereich.

Besonderheit: Ein Hühnerstall – perfekt für das "Landleben in der Stadt".

Weitere Dinge die zu beachten sind:

Der Dachboden ist ausgebaut, gedämmt, Kabel gezogen, der fachmännische elektrische Anschluss und Finalisierungsarbeiten (Tapezieren, Malern) stehen noch aus.

Die Therme im Keller funktioniert, ist aber über 25 Jahre alt.

Die Fassade ist ungedämmt.

Ausstattung

EG: Schieferboden, Fußbodenheizung, Vorbereitung für Kamin, viel Stauraum durch großen Einbaubauschrank, Gäste-WC mit Bodenintegrierter Dusche

OG: Großes Bad mit Wanne und Dusche, sowie Einbauschrank für Stauraum. Schlaf-/ Kinderzimmer mit großem Einbauschrank, OG mit Eiche-Langdielen

Dachboden: mit Eiche Langdielen

UG mit deckenhohen Fenstern zum Ausbau als zusätzlicher Wohnraum

Garten mit großen, ebenerdigen Stauräumen für Gartengeräte und Fahrräder, Hühnerstall, Terrasse und kleinem Goldfischteich

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer extrem ruhigen Lage in direkter Nachbarschaft zur Heide und dem Universitätscampus. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und Natur pur, ohne auf die Vorzüge einer exzellenten städtischen Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Bildungseinrichtungen verzichten zu müssen.

Die Lage ist ideal für Familien: Öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt, mit der Haltestelle Am Heiderand und der Tramstation Heide-Universitätsklinikum in einem Radius von 300 Metern. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Netto Marken-Discount befinden sich ebenso in der Nähe (ca. 200 m). Für die jüngsten Familienmitglieder gibt es einen Kindergarten in 700 m Entfernung und die Evangelische Grundschule ist ebenfalls gut erreichbar.

Zusammengefasst bietet dieses Haus nicht nur Platz und Komfort, sondern auch eine familienfreundliche Umgebung mit einer Reihe von Annehmlichkeiten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erkunden Sie Ihr neues Zuhause.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingang/Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Winbauschrank Wohnküche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wintergarten



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Flur OG+Aufgang Dachboden



Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Therme



Therme



Seiteneingang zum UG

Exposé - Galerie



Stauräume Außenbereich



Untergeschoss

Exposé - Galerie



Rückseite Haus + Terrasse



Hühnerstall

Exposé - Galerie



Terrasse



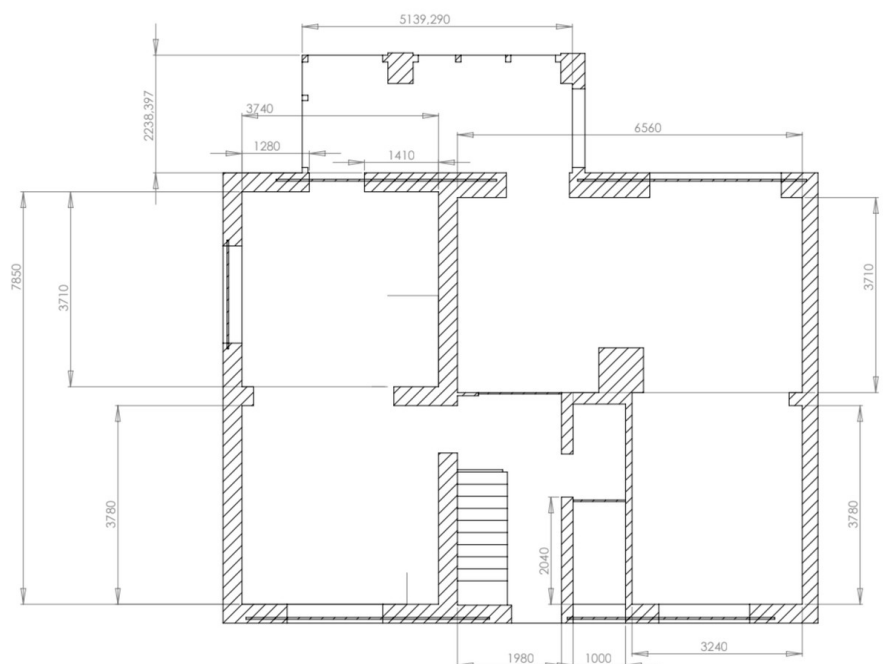
Garten

Exposé - Galerie



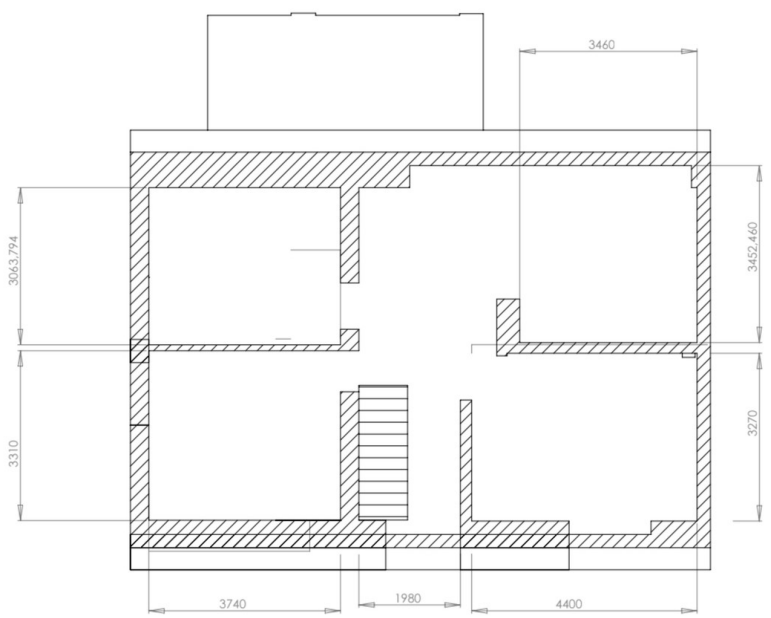
Haus Rückansicht + Garten

Exposé - Grundrisse



SCHNITT B-B

Grundriss EG



SCHNITT A-A

Grundriss OG

WENN NICHT ANDERSD DEFINIERT:		OBERFLÄCHENHÖHE:		UNDERRAUM:	
BESCHRIEBEN UND IN HÄHNCHEN		OBERFLÄCHENBECHREIBUNG:		UNDERRAUM:	
UNTER:		UNTER:		UNTER:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	
HÖHE:		HÖHE:		HÖHE:	