

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Halle

**3-ZW in der Südlichen Innenstadt - ruhig, gut angebunden, inkl. EBK**



Objekt-Nr. **OM-446899**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Bartke

Melanchthonstr. 42  
06110 Halle  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1980	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines ruhigen Hinterhauses. Beim Betreten befindet sich auf der rechten Seite ein kleines Arbeits- oder Kinderzimmer mit Blick in den Innenhof, das durch seine ruhige und helle Atmosphäre überzeugt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Zwei große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Der Raum lässt sich flexibel in Wohn-, Ess- und Kochbereich unterteilen.

Von hier aus gelangt man in einen kleinen Übergangsfur. Links befindet sich das Badezimmer mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss. Rechts liegt die große, begrünte Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls vom Flur aus erreichbar und liegt ruhig separiert vom Wohnbereich. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschrank sowie optional einen Arbeitsplatz.

Zusätzlich stehen ein trockenes Abstellabteil auf dem Dachboden sowie ein Bereich zum Wäschetrocknen im Hinterhaus zur Verfügung. Im Vorderhaus befindet sich ein abschließbarer Fahrradkeller.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert. Dabei wurden unter anderem eine neue Einbauküche installiert und ein moderner Laminatboden verlegt. Zudem wurde die Elektrik vollständig überprüft.

Dank der soliden Bauweise und der geschützten Lage ist von vergleichsweise niedrigen Heizkosten auszugehen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungen sind ab dem 25. April möglich. Bitte kontaktieren Sie mich schriftlich unter Angabe Ihrer Rückrufnummer. Ein Einzug ist kurzfristig ab dem 1. Mai realisierbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage

Diese bezaubernde Altbauwohnung befindet sich direkt am Melanchthonplatz in der südlichen Innenstadt von Halle. Parks, Kleingartenanlagen sowie die Saale sind fußläufig erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen ein.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn direkt vor der Tür) sind die historische Innenstadt und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	120,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Übergangsfur



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinder-/Arbeitszimmer