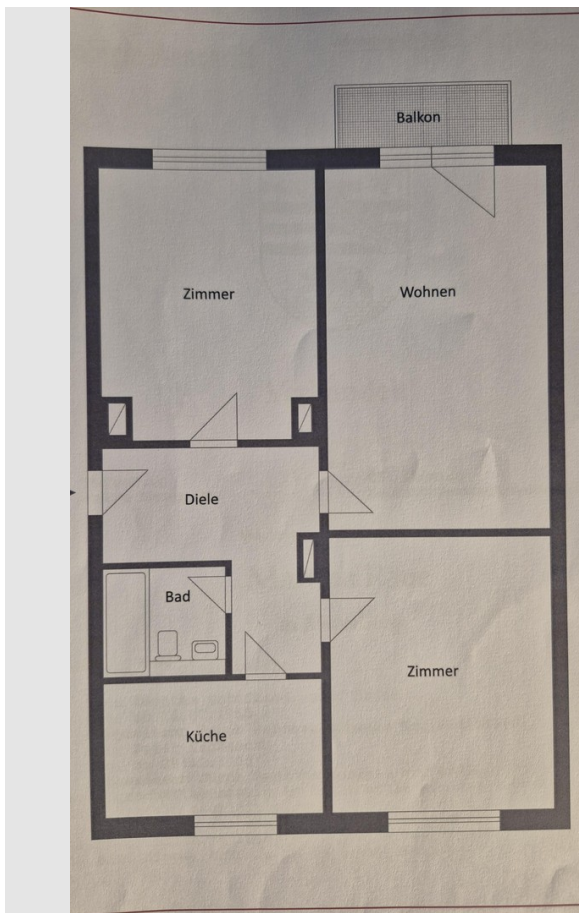


# Exposé

## Wohnung in Merseburg

**Mit eigener Garage, Einbauküche und Balkon - Frisch sanierte 3 Raum Wohnung**



Objekt-Nr. OM-450435

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jorge Franck

06217 Merseburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1959	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Heizkosten	120 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK & Garage

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung ist genau die Art von Angebot, die man aktuell nur selten findet: durchdachter Grundriss, moderne Ausstattung und ein Gesamtpaket, das sofort überzeugt ✨

Auf ca. 80 m<sup>2</sup> entsteht hier ein Zuhause, das nicht nur funktional ist, sondern sich auch genau so anfühlt – klar strukturiert, hochwertig und bereit zum Einziehen ohne Kompromisse.

Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar – kein Durchgangszimmer, kein Platzverlust, sondern eine Aufteilung, die im Alltag wirklich funktioniert

Gerade für Paare oder junge Familien ein echter Vorteil, weil jeder Raum sinnvoll nutzbar ist:

Highlights auf einen Blick

ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimalem Schnitt

3 separat begehbare Zimmer – ideal für flexible Nutzung

2. Obergeschoss in ruhigem Haus (ohne Aufzug)

Balkon als entspannter Rückzugsort

Garage inklusive – kein Parkplatzstress

Keller + zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss

Die Wohnung wurde aktuell umfassend modernisiert und entsprechend hochwertig ausgestattet

In allen Wohnräumen sorgt neuer Laminatboden in moderner Landhausdielenoptik für eine warme und gleichzeitig zeitgemäße Atmosphäre. Hier merkt man sofort: Das ist kein schneller Standard, sondern bewusst ordentlich gemacht.

Die Küche ist bereits vollständig ausgestattet und geht über das Übliche hinaus

Neben den klassischen Elektrogeräten ist sogar eine Waschmaschine integriert – ein Detail, das im Alltag echten Komfort bringt und oft fehlt.

Ausstattung im Detail

Neuer Laminatboden in Landhausdielenoptik

Bad mit Badewanne (funktional und gepflegt)

Einbauküche inkl. Geräte + Waschmaschine

Neuer Fliesenspiegel in der Küche

Sofort bezugsfertig – kein Aufwand notwendig

Ein weiteres Highlight ist der Balkon \* – perfekt, um nach Feierabend runterzukommen oder den Tag entspannt zu starten. Die Lage innerhalb von Merseburg bietet eine solide Kombination aus Ruhe und Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten wie ein EDEKA sind schnell erreichbar, ebenso der öffentliche Nahverkehr mit direkter Anbindung. Auch Städte wie Halle (Saale) sind gut angebunden. Die Nachbarschaft ist ruhig und gepflegt – ein Umfeld, in dem man langfristig wohnen möchte.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 750 €

Garage: 50 €

Nebenkosten: 200 €

Warmmiete gesamt: 1.000 €

Kaution: 1.500 €

Verfügbar: ab sofort

Diese Wohnung richtet sich bewusst an Mieter, die Wert auf Qualität, Struktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Besonders geeignet ist sie für Paare oder junge Familien, die eine langfristige und ruhige Wohnlösung suchen.

Bei Interesse freue ich mich über eine aussagekräftige Anfrage – gerne mit ein paar Infos zu Ihrer Person.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in Sanierung. Fotos folgen. Mit einem Einzug kann ab Mitte Mai gerechnet werden.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Wohnen in Merseburg-Süd – ruhig, gut angebunden und alltagstauglich

Merseburg-Süd ist genau die Art von Lage, die im Alltag überzeugt – ohne laut zu sein, ohne übertrieben zu wirken, aber mit allem, was man wirklich braucht. Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für ein ruhiges Umfeld, klare Strukturen und eine solide Anbindung an die Region.

Die Wohnlage ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit viel Grün zwischen den Häusern

Das sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, mehr Ruhe im direkten Umfeld und ausreichend Platz – etwas, das in vielen dichter bebauten Stadtteilen längst nicht mehr selbstverständlich ist. Gleichzeitig ist die Nachbarschaft gewachsen und eher ruhig, was besonders für Paare oder Familien ein großer Vorteil ist.

Ein entscheidender Punkt ist die sehr gute Alltagstauglichkeit der Lage. Einkaufsmöglichkeiten wie ein EDEKA sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar

Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld, sodass sich der Alltag unkompliziert organisieren lässt – kurze Wege statt unnötigem Zeitaufwand.

Die Anbindung ist ein weiterer klarer Pluspunkt

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb von Merseburg sowie in die umliegenden Städte. Besonders die Nähe zu Halle (Saale) macht den Standort auch für Pendler interessant. Gleichzeitig sind wichtige Verkehrsachsen gut erreichbar, sodass auch die Anbindung mit dem Auto problemlos funktioniert

Ein großer Vorteil der Lage ist zudem die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern der Region. Der Chemiepark Leuna ist in kurzer Zeit erreichbar und zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten in Mitteldeutschland. Dadurch ist die Gegend nicht nur infrastrukturell gut aufgestellt, sondern auch wirtschaftlich stabil – ein Aspekt, der sich langfristig positiv auf das Wohnumfeld auswirkt.

Neben der praktischen Seite kommt auch die Lebensqualität nicht zu kurz

Die nahegelegene Saale sowie verschiedene Grünflächen bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung oder einfach etwas Abstand vom Alltag. Gleichzeitig bleibt das Umfeld

überschaubar und entspannt – kein Großstadttrubel, sondern ein Wohnumfeld, in dem man sich langfristig wohlfühlen kann.

Merseburg-Süd ist damit ideal für alle, die eine klare Priorität setzen:

ruhig wohnen

gut angebunden sein

alles Wichtige schnell erreichen

Statt übertriebener Versprechen bietet die Lage genau das, was im Alltag zählt – und genau das macht sie so attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Grundrisse

