

Erstbezug nach Kernsanierung: Helle 2-R-Wohnung mit West-Licht (unter1.000 /m²!)

391157	47 m²	2
Objektnr.	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Hereinspazieren und wohlfühlen: Diese rund 47,21 m² große 2-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit auf dem aktuellen Immobilienmarkt – echten „Erstbezug nach umfassender Fachsanierung“ zu einem Einstiegspreis von unter 1.000 pro Quadratmeter!

Die Wohnung überzeugt bereits beim Eintreten durch ihr helles, freundliches Ambiente und einen klaren, funktionalen Schnitt. Durch die großen Fensterfronten in den Wohnräumen, die sich nach Westen öffnen, wird die Wohnung am Nachmittag und Abend von warmem Sonnenlicht durchflutet. Ob für Singles, Alleinerziehende, Studierende oder als krisenfeste Kapitalanlage mit hervorragender Vermietbarkeit – hier stimmt das Gesamtpaket aus Wohnqualität, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit.

Besonderer Wert wurde auf Nachhaltigkeit und handwerkliche Qualität gelegt: Die Sanierung erfolgte nicht in Eigenregie, sondern vollständig durch regionale Fachfirmen. Sämtliche Rechnungen und Nachweise liegen lückenlos vor.

Auch das Gemeinschaftseigentum spiegelt diesen hohen Anspruch wider: Die Anlage wird professionell und vorausschauend durch die WVW (Weißenfelser Wohnungsbaugesellschaft) betreut. Dank der bereits vorschriftsmäßig gedämmten Fassade und der Versorgung über Fernwärme profitieren Sie und Ihre künftigen Mieter von erfreulich niedrigen Nebenkosten sowie absoluter Zukunftssicherheit – teure Sanierungspflichten oder Heizungstausche gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) entfallen hier vollständig.

Flächen

Wohnfläche	**47,21 m²**
Zimmer insgesamt	**2**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**
Etage	**1**

Zustand & Erschließung

Zustand	**modernisiert**

Ausstattung

Die Wohnung wurde ab Rohbau mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und modernisiert. Saemtliche Arbeiten wurden fachmaennisch ausgefuehrt (Rechnungen vorhanden):

ELEKTRIK UND LEITUNGEN:
- Komplett erneuerte Elektroinstallation ab Steigeleitung
- Neue Sanitaer-Installationsleitungen ab Steigestrang

BADEZIMMER (KERNMODERNISIERT):
- Komplett neu aufgebaut ab Rohbau
- Grossformatige, elegante Wandfliesen in zeitlosem, freundlichem Weiss
- Bodenfliesen in warmer Holzoptik (15x60 cm)
- Moderne Markensanitaer-Objekte und grosser Designer-Handtuchheizkoerper

FUSSBODEN:
- Wohn- und Schlafzimmer: Hochwertiger Laminatboden in robuster Objektqualitaet (keine guenstige Baumarktware)
- Flur: Moderner, strapazierfaehiger Fliesenboden in edlem Anthrazit
- Kueche und Bad: Einheitliche Fliesen im Format 15x60 cm in stilvoller Holzoptik

KUECHE:
- Weisser Metro-Fliesenspiegel an den Arbeitswaenden
- Separate Anschluesse und Steckdosen fuer Waschmaschine und Geschirrspueler
- HINWEIS: Gut erhaltene Elemente einer weissen IKEA Einbaukueche (Modell Faktum) koennen auf Wunsch kostenfrei uebernommen werden - so laesst sich mit minimalem Aufwand eine massgeschneiderte Kuechenzeile realisieren.

WAENDE UND DECKEN:
- Alle Waende und Decken fachgerecht glatt gespachtelt, neu tapeziert und weiss gestrichen
- In Flur und Bad: Hochwertig abgehaengte Trockenbaudecken mit Vorbereitung fuer den unkomplizierten Einbau von Decken-Spots

GEBAEUDEDATEN UND ENERGIE:
- Zukunftssichere Fernwaerme (vollstaendig konform mit GEG / Energiewende)
- Bereits gedaemmte Fassade fuer minimale Waermeverluste
- Verwaltung durch renommierte Hausverwaltung (WVW)

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Fernwärme (Dampf)**
Bodenbelag	**Fliesen, Laminat**
Badausstattung	**Dusche**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in begehrter, ruhiger und gewachsener Lage in Weißenfels-West (Erich-Weinert-Straße). Das Wohnumfeld zeichnet sich durch kurze Wege und einen hohen Freizeitwert aus:

• INFRASTRUKTUR DIREKT VOR ORT:
Kindergärten, Schulen, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen sprichwörtlich gleich um die Ecke und sind bequem zu Fuß erreichbar.

• NATUR & FREIZEIT AN DER SAALE:
In nur wenigen hundert Metern erreichen Sie das idyllische Saaleufer sowie das bekannte Weißenfelser Bootshaus. Ob entspannte Spaziergänge, Radtouren auf dem beliebten Saaleradweg oder Wassersport – die Naherholung beginnt direkt vor Ihrer Haustür.

• HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG & HOCHSCHULNÄHE:
- S-Bahn-Station „Weißenfels West“ fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Hochschule Merseburg: Nur ca. 18 km entfernt, zügig per Bahn oder Pkw erreichbar.
- Leipzig (Universität Leipzig, HTWK): Ca. 40 km entfernt; ideale Pendlerstrecke.
- Naumburg (Saale) mit dem weltberühmten Dom: Nur ca. 18 km.
- Halle (Saale) / Martin-Luther-Universität: Direkte und getaktete Anbindung.
- Schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 und A38.

Preise

Kaufpreis	**45.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**Nein**
Käuferprovision	**3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Fernwärme (Dampf)**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**01.01.1900**
Energieausweis-Jahrgang	**verfügbar bei Besichtigung**

Impressionen









Erstbezug nach Kernsanierung: Helle 2-R-Wohnung mit West-Licht (unter1.000 /m²!)





Erstbezug nach Kernsanierung: Helle 2-R-Wohnung mit West-Licht (unter1.000 /m²!)





Erstbezug nach Kernsanierung: Helle 2-R-Wohnung mit West-Licht (unter1.000 /m²!)









Arktos Spitia
Torsten Bär Immobilien

Villen-Häuser-Grundstücke
auf Kreta

WWW.ARKTOS-SPITIA.COM
WWW.TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE

INFO@TORSTEN-BAER-IMMOBILIEN.DE
+49 173 244 07 04

Kontakt

Dipl. Kfm. Torsten Bär

E-Mail	**info@torsten-baer-immobilien.de**
Mobil	**+49 173 244 07 04**
Weitere Informationen	**www.arktos-spitia.com**



Arktos Spitia

Amari / Rethymno 740 61 Nithavri

E-Mail (Zentrale)	**info@arktos-spitia.com**
Telefon (Zentrale)	**+49 2432 96 21 748**