



## Vollsanziert unter 900 /m<sup>2</sup>: Helle 2-Raum-Wohnung mit West-Balkon, Weitblick & Top-Rendite

<sup>100</sup><sub>04</sub> 391158 2026458-112

Objektnr.

 49 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in Ihrem zukunftsicheren Wertanker! Diese lichtdurchflutete, vollsanierte 2-Raum-Wohnung mit ca. 49,21 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in Weißenfels West.

Dank der vorteilhaften Ausrichtung nach Westen sind die Wohnräume von natürlichem Nachmittags- und Abendlicht durchflutet. Der geräumige, raumbreite Balkon schließt direkt an den Wohnbereich an und lädt zum Entspannen bei Sonnenuntergang ein. Küche und Badezimmer bieten zudem einen herrlichen, unverstellten Weitblick über Weißenfels.

Das Objekt wurde einer umfassenden Sanierung und Renovierung unterzogen und präsentiert sich absolut schwellenfrei von Investitionsstau:

- Modernisiertes Badezimmer mit ansprechenden Fliesen und Sanitärobjekten
- Hochwertiges, pflegeleichtes Laminat in allen Wohnräumen
- Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Frische Malerarbeiten an Wänden und Decken

Die Wohnanlage wird professionell durch die renommierte Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels (WVW) geführt und zeichnet sich durch ein sauberes und ruhiges Gemeinschaftseigentum aus. Das Gebäude ist vorschriftsmäßig wärmegeklämt. Beheizt wird die Immobilie über zukunftsichere Fernwärme – für Käufer bedeutet das volle Planungssicherheit ohne das Risiko teurer Heizungstausch-Pflichten gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

## Flächen

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Wohnfläche       | <b>49,21 m²</b> |
| Zimmer insgesamt | <b>2</b>        |
| Schlafzimmer     | <b>1</b>        |
| Badezimmer       | <b>1</b>        |
| Etage            | <b>3</b>        |
| Balkone          | <b>1</b>        |

## Zustand & Erschließung

|         |                     |
|---------|---------------------|
| Zustand | <b>modernisiert</b> |
|---------|---------------------|

## Sonstiges

zurzeit vermietet

**ja**

## Ausstattung

- Vollständig saniert und bezugsfertig / sofortige Mietrendite
- Attraktiver Quadratmeterpreis: unter 900 / m²
- Heller Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Raumbreiter West-Balkon mit Weitblick und Abendsonne
- Schöner Ausblick über Weißenfels aus Küche und Badezimmer
- Modernes, neu gefliestes Badezimmer
- Hochwertiger Laminatboden in den Wohn- und Flurbereichen
- Vollständige Einbauküche vorhanden
- Zukunftssichere Fernwärme (keine Nachrüstpflichten nach GEG)
- Bereits energetisch wärmegedämmte Außenfassade (geringe Nebenkosten)
- Professionelle Hausverwaltung durch die WVV Weißenfels
- S-Bahnstation "Weißenfels West" bequem zu Fuß erreichbar
- Kita, Schulen und Nahversorger in direkter Nachbarschaft

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Heizungsart | <b>Zentralheizung</b> |
|-------------|-----------------------|

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Befeuerung | <b>Fernwärme (Dampf)</b> |
|------------|--------------------------|

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Bodenbelag | <b>Fliesen, Laminat</b> |
|------------|-------------------------|

|                |               |
|----------------|---------------|
| Badausstattung | <b>Dusche</b> |
|----------------|---------------|

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der beliebten Erich-Weinert-Straße im Stadtteil Weißenfels West und bietet eine ideale Symbiose aus hervorragender Nahversorgung, Naturnähe und überregionaler Mobilität.

Infrastruktur & Alltag direkt vor Ort:

Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie diverse Einkaufsmärkte befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft.

Natur & Erholung an der Saale:

Die idyllische Saale und das traditionsreiche Weißenfelser Bootshaus mit beliebter Gastronomie sind nur wenige hundert Meter entfernt. Der Saale-Radweg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Exzellente Anbindung an Hochschulen & Universitäten:

Die S-Bahn- und Regionalstation "Weißenfels West" ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den mitteldeutschen Bildungs- und Wirtschaftsraum ist herausragend:

- Hochschule Merseburg (ca. 18 km): In ca. 15 bis 20 Minuten bequem erreichbar – ideal für Studierende und Beschäftigte im technischen, wirtschaftlichen und medialen Bereich.
- Universität Leipzig & HTWK (ca. 40 km): Die sächsische Metropole mit ihren traditionsreichen Hochschulen ist mit Regionalzügen sowie über die B87 / A38 in rund 35-40 Minuten erreicht.
- Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg & Domstadt Naumburg (ca. 18 km): Über die Schiene bestens und getaktet angebunden.

Über die Stadt Weißenfels:

Weißenfels ist mit rund 40.000 Einwohnern die größte Stadt des Burgenlandkreises. Weithin sichtbar überragt das frühbarocke Schloss Neu-Augustusburg mit Schlosskirche und Fürstengruft das Saaletal. Als historische Wirkungsstätte von Heinrich Schütz, Georg Friedrich Händel und Novalis vereint die Stadt reichhaltige Kulturtradition mit moderner Dynamik: Weißenfels ist überregional als Heimat des Basketball-Erstligisten Syntainics MBC bekannt und bildet einen florierenden Wirtschafts- und Logistikstandort im Ballungsraum Leipzig/Halle.

## Preise

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Kaufpreis                       | <b>49.900 €</b>                         |
| Preise zuzüglich Mehrwertsteuer | <b>nein</b>                             |
| Käuferprovision                 | <b>3,2% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)</b> |

## Energieausweis

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Primärenergieträger              | <b>Fernwärme (Dampf)</b>          |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | <b>01.01.1900</b>                 |
| Energieausweis-Jahrgang          | <b>verfügbar bei Besichtigung</b> |

## Impressionen









Torsten Bär Immobilien

**Vollsanziert unter 900 /m²: Helle 2-Raum-Wohnung mit West-Balkon, Weitblick & Top-Rendite**



## **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



Arktos Spitia

Amari / Rethymno 740 61 Nithavri

E-Mail

**info@torsten-baer-  
immobilien.de**

Mobil

**+49 173 244 07 04**

Weitere

Informationen

**www.arktos-spitia.com**

E-Mail (Zentrale)

**info@arktos-spitia.com**

Telefon (Zentrale)

**+49 2432 96 21 748**