

## Gepflegte Wohnung mit Balkon im Grünen gegenüber der Rabeninsel (mit Luft/Luft-Wärmepumpe)



Objekt: 1743 | 06128 Halle

Objekttyp	Erdgeschoss	Endenergieverbrauch	121,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Energieausweis	19.10.2028
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>		gültig bis
Anzahl Zimmer	3	Baujahr lt.	1996
Anzahl Schlafzimmer	2	Energieausweis	
Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher	Erdgas schwer
Baujahr	1996	Energieträger	
Zustand	Gepflegt	Kaufpreis	205.000,00 €
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Außen-Provision	3.57 Prozent

### **Kunert-Immobilien und Dienstleistungs GmbH**

Am Kirchtor 7  
06108 Halle

Tel.: 0345-6782600

info@kunert-immobilien.de  
www.kunert-immobilien.de

## Beschreibung

Im Alleinauftrag des Eigentümers verkaufen wir eine attraktive 3-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung im Grünen mit Balkon und Blick in Richtung Rabeninsel und zur Saale. Die Wohnung ist aktuell vermietet und würde sich hervorragend als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung eignen. Erwähnenswert ist auch, dass die Heizung über eine Luft/Luft-Wärmepumpe betrieben wird und nur das warme Wasser mit Gas erzeugt wird. Beste Lage in erster Linie an der Saale, die gegenüberliegende Rabeninsel lädt zu Spaziergängen und erholsamer Freizeitgestaltung ein. Hier wohnt man gern in angenehmer Nachbarschaft.

## Lage

Hildebrandweg 5  
06128 Halle (Saale)

- Sehr gute Wohnlage im Süden von Halle (Saale)
- Straßenbahnhaltestelle liegt unweit entfernt
- Gute Anbindung zum Stadtzentrum
- Naherholung und Natur (Rabeninsel liegt gegenüber, Saaletal in der Nähe)
- Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorger) fußläufig gut erreichbar

Die exklusive Lage in unmittelbarer Nähe der Saale machen dieses Kaufangebot einmalig - hier wird normaler Weise nicht verkauft !

## Ausstattung Beschreibung

- Balkon, Lage im Grünen
- Blick in Richtung Saale und Rabeninsel
- Stellplatz (Doppelparker) ist im Kaufpreis enthalten
- Keller
- aktuell ist die Wohnung vermietet, Jahresnettokaltmiete IST =ca. 8.088,- €

## Sonstige Angaben

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) wurde am 20.10.2018 ausgestellt und ist gültig bis 19.10.2028. Endenergieverbrauch des Gebäudes 121,2 kWh (m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse D, Hauptenergieträger Erdgas E, Gaszentralheizung inklusive Warmwasserbereitung, Baujahr des Hauses 1996.



Hausansicht



Garten vor derTerasse



Hausansicht



Innenaufnahme, vergleichbare Wohnung



Innenaufnahme, vergleichbare Wohnung



Innenaufnahme, vergleichbare Wohnung



Keller

## Lageplan



Standort

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Marco Kunert**

Kunert-Immobilien und Dienstleistungs GmbH

Am Kirchtor 7

06108 Halle

Telefon: 0345-6782600

Mobil: +49-177-3131417

E-Mail: [info@kunert-immobilien.de](mailto:info@kunert-immobilien.de)

Web: [www.kunert-immobilien.de](http://www.kunert-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

---

### Kunert-Immobilien und Dienstleistungs GmbH

Am Kirchtor 7  
06108 Halle

Tel.: 0345-6782600

[info@kunert-immobilien.de](mailto:info@kunert-immobilien.de)  
[www.kunert-immobilien.de](http://www.kunert-immobilien.de)