



THEES IMMOBILIEN



# EXPOSÉ

**Repräsentative Villa**

**Halberstadt**

Eitzstraße 7 | 38820 | Halberstadt

## **Repräsentative Villa in Halberstadt**

Stilvoll, modern und mit beeindruckendem Raumgefühl

Willkommen in einer Immobilie, die ihresgleichen sucht! Diese architektonisch imposante Villa in ruhiger Lage von Halberstadt vereint Eleganz, Komfort und funktionales Wohnen auf höchstem Niveau. Mit ca. 319 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 420 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem 699 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Anwesen Raum, Stil und Lebensqualität in Perfektion.

Das Haus wurde 2009/2010 aufwendig saniert – von Böden über Elektrik und Sanitär bis hin zu Dach, Fenstern und Fassade.



Ansicht



Ansicht

### **Einzigartige Lage**

Die Villa befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Halberstadt, mithervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und idyllischer Ruhe.



Luftbild



**THEES IMMOBILIEN**

<b>Wohntyp:</b>	Villa
<b>Größe:</b>	699 qm
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 319 qm
<b>Preis:</b>	519.000 €
<b>Preis/qm:</b>	1.626,95 €

<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Objektzustand:</b>	gehoben
<b>Heizungsart:</b>	Gas
<b>Energieausweis:</b>	C

## Highlights und Ausstattungsmerkmale

- umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen 2009/2010
- ansprechende Fassadenfarbe mit architektonisch abgesetzten Klinkern – ein echter Blickfang
- Aufzug mit Kellerbefahrung – garantiert absolute Barrierefreiheit und höchsten Wohnkomfort
- Erdgeschoss als eigenständige Wohnung nutzbar – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung
- Hauptwohnung über 1. & 2. Obergeschoss mit offenem, lichtdurchflutetem Wohnkonzept
- Offener Wohnbereich im 2. OG mit integrierter Küche – moderner Wohnstil mit Loft-Charakter
- Luxuriöser Loftbereich (3. OG) mit freistehender Badewanne, Dusche, Schlafbereich, Sauna und Zugang zur Galerie mit Blick in den Sternenhimmel
- Voll unterkellert mit Platz für zwei Fahrzeuge, Waschküche und mehreren Abstellräumen
- Tiefgarage mit direktem Hauszugang
- Moderne Sicherheitstechnik: Bewegungsmelder, Videokameras & hochwertige Türsysteme
- Gepflegtes Grundstück (699 m<sup>2</sup>) in ruhiger und gewachsener Wohnlage
- Laufende Wartungs- und TÜV-Kosten für den Aufzug: ca. 6.300 € jährlich.



Kaminzimmer



Treppenhaus



Aufzug im Treppenhaus

## Raumaufteilung im Detail

### Erdgeschoss

Derzeit als eigenständige 3-Raum-Wohnung mit Kamin gestaltet.  
Ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

### 1. Obergeschoss

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Wohnküche, Bibliothek mit Kamin und weiterem Duschbad vermittelt Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort. Hier spielt sich das Leben ab – kommunikativ, hell und mit tollem Raumgefühl.

### 2. Obergeschoss (Loftstil)

Offenes Studio mit freistehender Badewanne und Dusche, angrenzender Sauna und Einbauschrank.

Von hier führt eine Treppe zur Galerie, von der aus man – im wahrsten Sinne – die Sterne betrachten kann.

### Kellergeschoss:

Tiefgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge, großzügige Nutzflächen, Waschküche, Technikraum und weitere Abstellräume.



Badezimmer



moderne Küche



Dachgeschoss