

# Verkaufs - Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus

### Domstraße 7, 06217

### Merseburg

## Vorbemerkungen

Das Haus in Familienbesitz soll verkauft werden. Das Wohn- und Geschäftshaus mit einem Nebengebäude und Hof steht auf eine Grundstücksfläche von 114 Quadratmetern.

Das Haus steht in der zweiten Merseburger Stadtmauer und somit als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Es ist entsprechend der Bauweise der Vergangenheit erhalten und bietet ein gutes Raumklima.

Der Zeitpunkt der Baufertigstellung ist leider nicht bekannt. Im Grundbuch ist als ältester Eintrag ein „Vorkaufsrecht für das Domkapitel zu Merseburg. Gemäß Anerkenntnis vom 06.12.1830 eingetragen am 06.12.1830.“ zu finden. Auf Nachfrage am 25. Mai 2025 wurde durch „Vereinigte Domstifter zu Merseburg und Naumburg und des Kollegiatstifts Zeitz“ als Nachfolger des Domkapitels zu Merseburg mitgeteilt, dass man ein Vorkaufsrecht nicht ausüben wolle.

Im Jahr 1934 wurde das Haus durch meinen Großvater mit den für die damalige Zeit großen Ladenfenstern ausgestattet. In den zwei „Rekonstruktionsmaßnahmen“ zu DDR – Zeiten wurden nur nötigste Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, aber die Ladenfenster verschlossen. In den Jahre zwischen 2008 und 2012 wurde das Haus, mit dem Ladengeschäft beginnend, in die „Kur“ genommen. Dabei wurden die bis dahin verschlossen Ladenfenster wieder eingebaut.

Die Wohn- und Geschäftsräume umfassen knapp 180 Quadratmeter. Darin ist die dazukommende Fläche des Nebengebäudes nicht enthalten. Das Nebengebäude ist auf Grund seiner Bauweise nicht als Wohngebäude geeignet. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein kleiner Hof, der durch eine Mauer mit Durchgangstür abgeschlossen wird.

Das Ladengeschäft und die Wohnungen im 1. Obergeschoss, die größere Wohnung im 2. Obergeschoss und die Wohnung im 3. Obergeschoss sind seit längerem vermietet. Die kleine Wohnung im 2. Obergeschoss befand sich bisher in Eigennutzung.

Der Verkauf erfolgt über Engels&Voelkers - [www.engelvoelkers.com/hallecommercial/](http://www.engelvoelkers.com/hallecommercial/)



# Ein wenig über Merseburg



Merseburg hat eine über tausendjährige Geschichte vorzuweisen. Die Ersterwähnung im 9. Jahrhundert als „Mersiburg civitas“ weist auf eine alte befestigte Ansiedlung hin. Eine Besiedlung lässt sich aber bereits seit der Jungsteinzeit nachweisen. Von der Gründung des Bistums Merseburg im Jahre 968 durch König Otto I. bis zur Reformationszeit war Merseburg ein bedeutendes religiöses Zentrum. Aber auch Luther predigte im Merseburger Dom, der Bestandteil des

Merseburger Schloss- und Domensembles ist, welche im zweiten Weltkrieg schwer zerstört, aber schon zu DDR-Zeiten wieder aufgebaut worden ist. Nach der Wende wurden umfangreiche, weitere Sanierungsarbeiten durchgeführt. Jetzt findet man einen Zustand vor, in dem man Schloss und Dom unbedingt besucht haben muss. Vor allem aber sollte man den Dom zu einem der regelmäßig stattfindenden Konzerte, die auf der historischen Ladagastorgel von 1855/1866 gegeben werden, besuchen. Auf dieser Orgel wurde 1856 Liszts „Fantasie und Fuge über B-A-C-H“ von Carl August Fischer uraufgeführt.

Von 1656 bis 1738 war Merseburg Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Merseburg und von 1815 bis 1933 Hauptstadt des gleichnamigen Regierungsbezirkes der preußischen Provinz Sachsen.

Damit ist Merseburg eine der ältesten Städte im mitteldeutschen Raum. Bekannt ist sie auch als Heimstatt der Merseburger Zaubersprüche.

Merseburg ist auch eine an der Saale gelegene Dom- und Hochschulstadt in Sachsen-Anhalt. Im Osten und Westen sind die Industriestandorte Leuna und Buna mit ihren vielfältigen Fertigungsstätten die größten Arbeitgeber der Merseburger. Dabei ist die Industrieumgebung im Vergleich zur DDR – Zeit nicht mehr Umweltverschmutzer Nr. 1, da internationale Standards Arbeitsgrundlage sind.

Merseburg ist aber auch Verwaltungssitz des Landkreises Saalekreis und liegt unweit der Großstädte Leipzig und Halle, aber auch unweit der Winzerstädte Freyburg, dem Sitz der Rotkäppchen Sektkellerei, Naumburg und Bad Sulza, in denen die Saale-Unstrut-Weine auf den Weg zu ihren Kennern gebracht werden. Auch bis zur Heimstatt der deutschen Klassik schlechthin, Weimar, sind es nur 70 km, wenn man den Weg abseits der Autobahnen, z.B. über Freyburg wählt....



# Ein wenig über das Haus



Dieses Haus befindet sich in der Domstraße 7 in 06217 Merseburg – direkt am Weg von der Stadt zu Dom und Schloss – dem historischen und kulturellen Zentrum Merseburgs.

Wenn Sie hier einziehen, ziehen Sie in ein Haus, welches in der zweiten Merseburger Stadtmauer errichtet wurde. Wie der ganze Burgberg, steht auch das Haus unter Denkmalschutz.

Und wie zu vermuten ist, sind nicht alle Wände und Decken vollkommen gerade. Aber das macht ja gerade den Reiz eines historischen Hauses aus.

Das heißt natürlich nicht, dass Wasser aus dem Brunnen zu holen ist und in den Räumen offene Lagerfeuer Wärme spenden. Vielmehr wurde versucht Wohnkomfort mit den historischen Gegebenheiten zu kombinieren.

Wie alt das Haus ist, ist nicht genau zu ermitteln. Das Haus wurde in den Jahren 2011 bis 2012 grundhaft rekonstruiert und verfügt nun neben einem Ladengeschäft mit Zugang von der Domstraße aus, über vier Wohnungen, die über die Grüne Straße zu erreichen sind.

Daran schließt sich ein Nebengebäude an, welches als Abstellfläche genutzt wird.

Bei der Rekonstruktion wurden die elektrische Anlage sowie alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert und Heizungsanlagen mit Warmwasserversorgung für die Wohnungen eingebaut. Der Laden und die ersten beiden Obergeschosse haben eine gemeinsame Gas-Kombitherme mit Warmwassererzeugung und -speicher. Die Wohnung im dritten Obergeschoss verfügt über eine eigene Gas-Kombitherme.

Bei der Dacherneuerung wurde eine Wärmedämmung zu allen Dachflächen hin eingebracht. Diese wurde auch über den Trockenbau der Wohnungsdecken im dritten Obergeschoss geführt.

Auf Grund der Denkmaleigenschaft des Hauses entfallen auf den Vermieter 15% der CO<sub>2</sub> Kosten. Für die Grundsteuer ergibt sich eine Reduzierung um 10%.

In den Küchen der Wohnungen befinden sich Elektroanschlüsse für Elektroherde und Warm- und Kaltwasserzapfstellen.

Die Versorgung mit Satellitenfernsehen, wie auch DSL und Telefon ist verfügbar. Das Erdgeschoss, das erste und das zweite Geschoss werden durch eine gemeinsame Kombitherme

beheizt, die auch das Warmwasser für das erste und zweite Geschoss bereitstellt. Das dritte Obergeschoss hat eine eigene Kombitherme für Heizung und Warmwasser.

Vor dem Hauseingang befindet sich ein kleiner, durch Mauer und Tür von der Straße abgetrennter Hof, der einvernehmlich durch die Hausbewohner genutzt werden kann. Im Nebengebäude befinden sich Abstellgelegenheiten für die Wohnungen des zweiten und dritten Obergeschosses. Der Stromanschluss in diesen Abstellgelegenheiten kann für persönliche Zwecke genutzt werden, da die Zuleitung an den Wohnungsstromkreis angeschlossen ist. Die Erdgeschoßwohnung besitzt eine Abstellgelegenheit in der Wohnung. Die ursprüngliche Treppenverbindung zum Ladengeschäft ist zurzeit verschlossen, könnte aber wieder geöffnet werden.

In einem Vorraum links neben der Hauseingangstür befinden sich in dem Nebengebäude die Briefkastenanlage für alle Einheiten und der Abstellplatz für Kinderwagen.

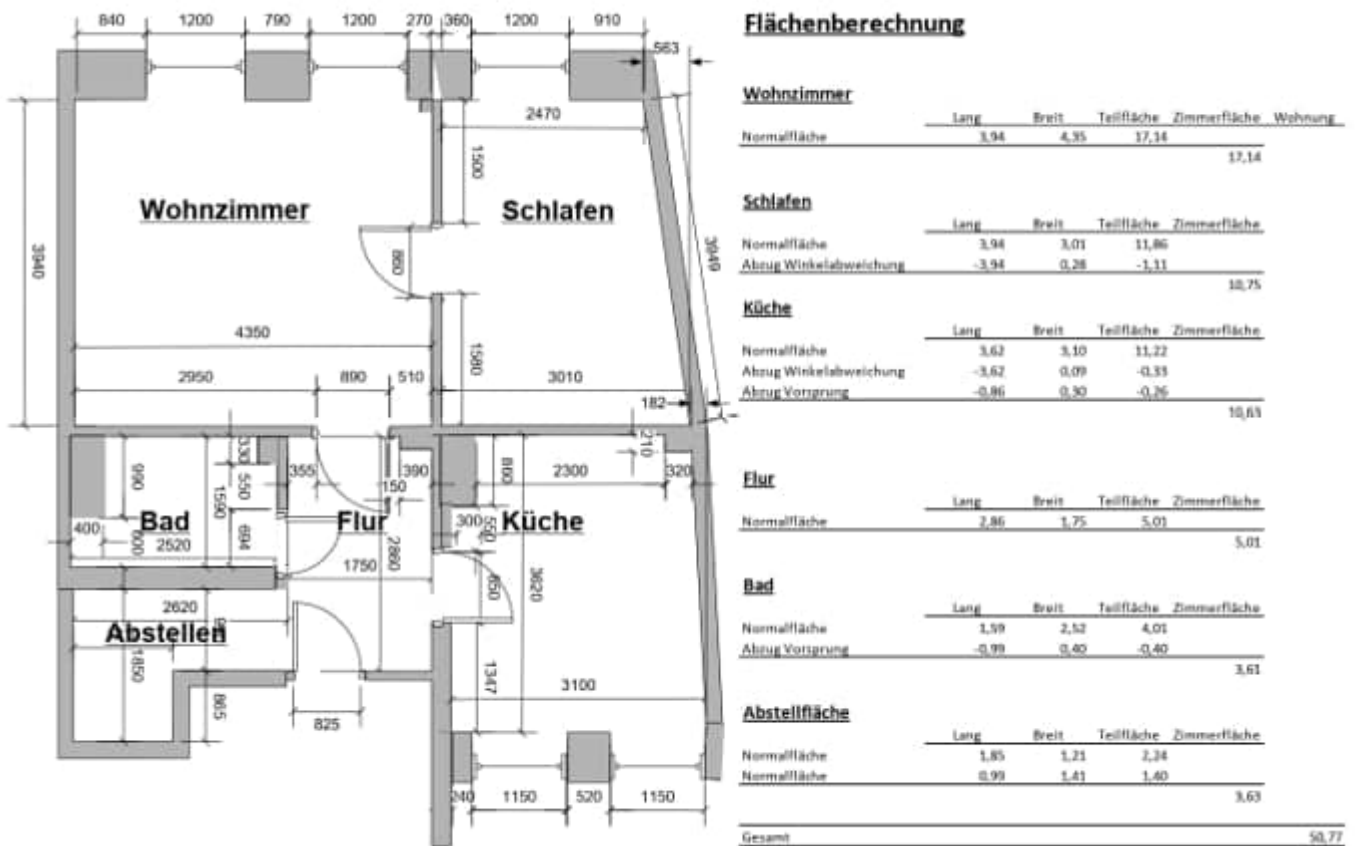
Zu jeder Einheit gibt es nachfolgend eigene Seiten. Ein Energiepass muss für dieses Gebäude nicht vorgehalten werden, weil es sich um ein Denkmal handelt. Trotzdem wurde dem Energiesparen besondere Aufmerksamkeit gewidmet, indem z.B. neue Holzfenster mit Doppelverglasung und neue Hauseingangstüren sowie Wohnungseingangstüren eingebaut wurden und das neue Dach eine Dämmung erhielt.

Die Gesamtflächen für Laden und Wohnungen betragen 179,8 Quadratmeter. Die Grundstücksfläche beträgt 114 Quadratmeter.

Das Ladengeschäft und die Wohnungen im 1. Obergeschoss, die größere Wohnung im 2. Obergeschoss und die Wohnung im 3. Obergeschoss sind seit längerem vermietet. Die kleine Wohnung im 2. Obergeschoss befand sich bisher in Eigennutzung.



# Wohnung 1. Obergeschoss



Die im 1. Obergeschoss in der Domstr. 7 in Merseburg befindliche Wohnung besteht aus Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum.

Die Wohnung wird von einer Gas – Heizung, die auch der Warmwasserzubereitung dient, versorgt. Zur Erfassung des Heizenergieverbrauchs und des Warmwasser- und Wasserverbrauchs sind Messvorrichtungen für die Wohnung angebracht. Die Abrechnung erfolgt durch den Messdienstleister „Ista“.

Das geflieste Bad ist mit einer Dusche, Waschbecken, WC und einem Standplatz für eine Waschmaschine ausgestattet und wurde 2023 erneut überarbeitet. In der gefliesten Küche befinden sich die Anschlüsse für einen Elektroherd und für die Spüle. Die Küche verfügt über große Fenster zum Luftaustausch. Da sich diese auf Höhe des Hofes befinden sind sie zur Absicherung vergittert.

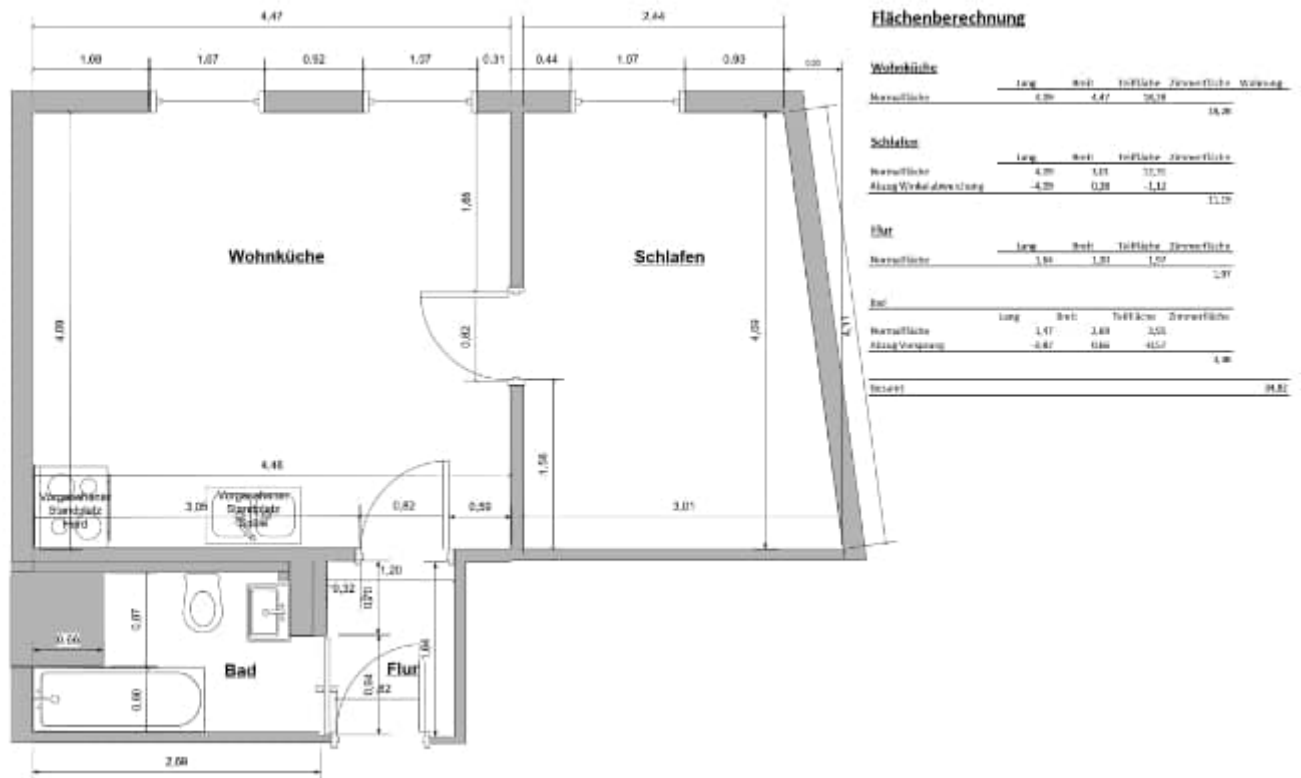
Die anderen Räume verfügen über Laminatfußböden und zum Teil auch über abgehängte Decken zur Begradigung der Geometrie.

An den Flur schließt sich das Wohnzimmer an. Vom Flur geht es auch in Bad und Küche. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer zu erreichen.

Eine Wechselsprecheinrichtung zur Haustür ermöglicht die Kontrolle des Besucherverkehrs. Die Wohnung verfügt über SAT-Antennenanschluss und Telefon-/DSL-Anschluss, bei dem der Mieter selbst der Vertragspartner des Anbieters ist.

Die Grundfläche der Wohnung beträgt insgesamt 50,77 Quadratmeter.

# Wohnung 2. Obergeschoss, große Wohnung



Die im 2. Obergeschoss in der Domstr. 7 in Merseburg befindliche Wohnung besteht aus Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und Flur. Vom Hof aus zu erreichen – gehört zu der Wohnung ein Abstellraum mit Elektroanschluss, der an die Wohnungsstromversorgung angeschlossen ist.

Die Wohnung wird von einer Gas – Heizung, die auch der Warmwasserzubereitung dient, versorgt. Zur Erfassung des Heizenergieverbrauchs und des Warmwasser- und Wasserverbrauchs sind Messvorrichtungen für die Wohnung angebracht. Die Abrechnung erfolgt durch den Messdienstleister „Ista“.

Das geflieste Bad ist mit einer Badewanne, Waschbecken, WC und einem Standplatz für eine Waschmaschine ausgestattet. Die anderen Räume verfügen über Laminatfußböden und zum Teil auch über abgehängte Decken zur Begradigung der Geometrie.

Im Flur befindet sich hinter einer wie Schranktüren öffnenbaren Verkleidung die Kombitherme für die Beheizung von Ladengeschäft, 1. und 2. Obergeschoss sowie für die Warmwasserbereitung von 1. und 2. Obergeschoss.

Vom Flur geht es durch eine Schiebetür auch in das Bad. An den Flur schließt sich das Wohnzimmer als Wohnküche an. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer zu erreichen.

In der Wohnküche befinden sich der Anschluss für einen Elektroherd und für die Spüle. Die Küche verfügt über große Fenster zum Luftaustausch, aber auch eine Anschlussmöglichkeit für eine Dunstabzugshaube.

Eine Wechselsprecheinrichtung zur Haustür ermöglicht die Kontrolle des Besucherverkehrs. Die Wohnung verfügt über SAT-Antennenanschluss und Telefon-/DSL-Anschluss, bei dem der Mieter selbst der Vertragspartner des Anbieters ist.

Die Grundfläche der Wohnung beträgt insgesamt 34,82 Quadratmeter.

# Wohnung 2. Obergeschoss, kleine Wohnung



Die im 2. Obergeschoss in der Domstr. 7 in Merseburg befindliche Wohnung besteht aus Wohnküche und Bad.

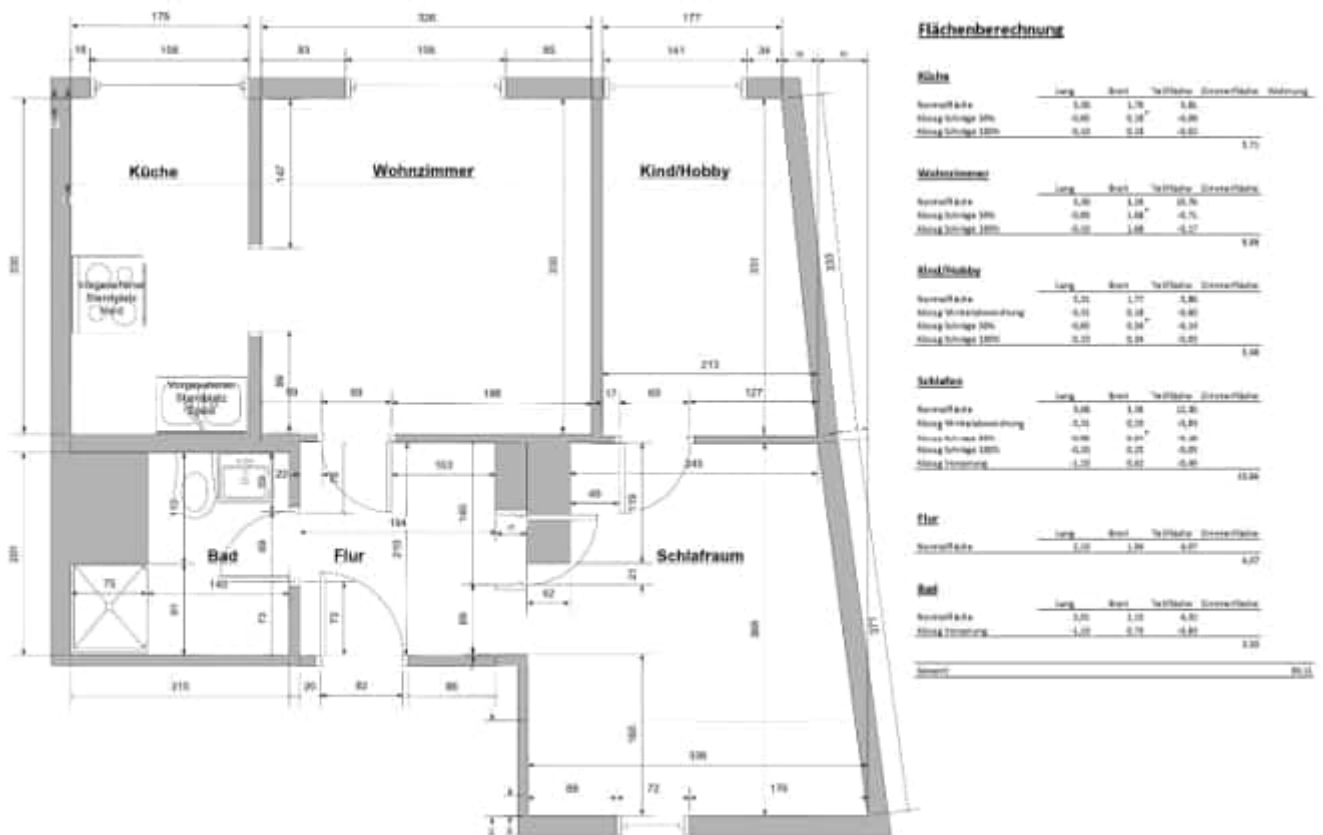
Die Wohnung wird von einer Gas – Heizung, die auch der Warmwasserzubereitung dient, versorgt. Zur Erfassung des Heizenergieverbrauchs und des Warmwasser- und Wasserverbrauchs sind Messvorrichtungen für die Wohnung angebracht. Die Abrechnung erfolgt durch den Messdienstleister „Ista“.

Das geflieste Bad ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Wohnküche verfügt über einen Laminatfußboden und z. Teil auch über abgehängte Decken zur Begradigung der Geometrie. In der Wohnküche befinden sich der Anschluss für Elektroherd und Spüle. Die Wohnküche verfügt über große Fenster zum Luftaustausch, aber auch einen Abluftventilator.

Eine Wechselsprecheinrichtung zur Haustür ermöglicht die Kontrolle des Besucherverkehrs. Die Wohnung verfügt über SAT-Antennenanschluss und Telefon-/DSL-Anschluss, bei dem der Mieter selbst der Vertragspartner des Anbieters ist.

Die Grundfläche der Wohnung beträgt insgesamt ca. 11,30 Quadratmeter.

# Wohnung 3. Obergeschoss



Die im 3. Obergeschoss in der Domstr. 7 in Merseburg befindliche Wohnung besteht aus Wohnzimmer, einem Kinder- oder Hobbyraum, einem Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur. Vom Hof aus zu erreichen – gehört zu der Wohnung ein Abstellraum mit Elektroanschluss, der an die Wohnungsstromversorgung angeschlossen ist.

Die Wohnung verfügt über eine eigene Gas – Etagenheizung, die auch der Warmwasserzubereitung dient. Der Mieter ist Vertragspartner des Gasversorgers.

Das geflieste Bad ist mit einer Dusche, Waschbecken, WC und einem Standplatz für eine Waschmaschine ausgestattet. Die anderen Räume verfügen über Laminatfußböden.

Von der Wohnungseingangstür kommt man über den Flur in das Wohnzimmer. An das Wohnzimmer schließt sich die über einen Durchgang zu erreichende die Küche an. In der Küche befinden sich der Anschluss für einen Elektroherd und für die Spüle. Zwar hat die Küche die Anschlussmöglichkeit für eine Dunstabzugshaube – sie verfügt aber auch über große Fenster zum Luftaustausch. Vom Flur man auch direkt in Bad und Schlafzimmer. Das Kinder- oder Arbeitszimmer ist über das Schlafzimmer zu erreichen.

Eine Wechselsprecheinrichtung zur Haustür ermöglicht die Kontrolle des Besucherverkehrs. Die Wohnung verfügt über SAT-Antennenanschluss und Telefon-/DSL-Anschluss, bei dem der Mieter selbst der Vertragspartner des Anbieters ist.

In die Flächenberechnung der Wohnung fließen die Schrägen unter 1 Meter gar nicht und zwischen 1 und 2 Meter Höhe nur zur Hälfte ein. Das erklärt die im Verhältnis zu den unteren Etagen geringere Grundfläche der Wohnung von insgesamt 39,11 Quadratmetern.

# Aussenansichten



# Ladengeschäft Erdgeschoss





# Wohnung 1. Obergeschoss





## Wohnung 2. Obergeschoss, groß







## Wohnung 2. Obergeschoss, klein



# Wohnung 3. Obergeschoss

