



## Objektbeschreibung

Wir verkaufen den Maiblumenhof, ein großer historischer Vierseitenhof in unmittelbarer Zentrumsnähe von Lutherstadt Wittenberg, fünf Gehminuten von der Altstadt entfernt. Durch den nahegelegenen Bahnhof (ICE-Anschluss) sind Berlin und Leipzig nur eine Bahnstation entfernt. Der Hof verfügt über ein Grundstück mit ca. 2.175 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ein Hauptwohnhaus, ein Nebenhaus (Rosenhäuschen), eine große Scheune, eine Remise (mit Garage und Maiblumenstübchen) sowie einen Pferdestall mit Kutscherwohnung. Die massiven Klinkergebäude bilden ein stimmiges Ensemble. Der Schmuckgiebel des Hauptwohnhauses wurde bereits denkmalgerecht saniert. Mögliche Nutzung der Immobilie wären: „Wohnen auf großzügigem Raum“, „Leben auf dem Mehrgenerationshof“, „Künstleratelier Maiblumenhof“ oder z. B. „Gewerbe-/Gastronomiehof zur Maiblume“. Da es sich hierbei um ein Baudenkmal handelt, bietet dieses Objekt dem Käufer Steuervorteile (Denkmal-AfA). Beeinträchtigungen möglicher Umbauwünsche und Grundrissveränderungen (bis auf die Fassade) sind nicht vorhanden.

## Objektgliederung

### Hauptwohnhaus mit Schmuckgiebel

Großzügige Räume mit 3,00 m Deckenhöhe im EG (ca. 108 m<sup>2</sup>, Flur, Küche, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Musikzimmer, Gäste-WC, Duschbad) und OG (ca. 94 m<sup>2</sup>, Flur, Bad, Schlafzimmer, Zimmer, Zimmer, großes Giebelzimmer) zuzüglich einem ausbaufähigen Dachboden (ca. 33 m<sup>2</sup> bzw. ca. 65 m<sup>2</sup> Bodenfläche) mit einer aktuellen Gesamtwohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> (mit Dachgeschossausbau ca. 235 m<sup>2</sup>). Küche mit Holzküchenofen (wasserführend) angeschlossen an zentraler Viessmann-Gasbrennwertheizung (12/2022 eingebaut) und Heizkörpern (Sockelleistenheizung, Gussradiatoren und Flachheizkörpern). Größtenteils denkmalgerechte isolierverglaste Holzsprossenfenster. Kleiner Keller mit ca. 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### Nebenhaus (Rosenhäuschen)

Unsanieretes Erdgeschoss mit 3,00 m Deckenhöhe und einer 2,5-Zimmerwohnung (ca. 82 m<sup>2</sup>) und Ausbaupotential für 2 weitere Räume (ca. 35 m<sup>2</sup>). Umgebautes Dachgeschoss mit einer 2-Zimmerwohnung (ca. 48 m<sup>2</sup>), Zugang über eine Außentreppe. Ausbaupotential für mindestens 2 weitere Räume (ca. 45 m<sup>2</sup>). Aktuelle Gesamtwohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> bzw. mit Umnutzung der Ausbaureserve 210 m<sup>2</sup>.

### Scheune

Große Scheune mit Werkstatt, die ebenfalls als großzügiges Wohnhaus umgebaut werden kann (ca. 160 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche). Eine Nutzung als Parkmöglichkeit für Pferdehänger/Boot/Wohnmobil/Oldtimer ist zudem möglich.

### Remise

Remise mit Garage und Maiblumenstübchen prädestiniert für eine Sommerküche und überdachte Freizeitaktivitäten oder gemeinsame Feste/Grillabende.

### Pferdestall mit Kutscherwohnung / Freiflächen

Die Freiflächen bestehen aus den eingezäunten kleinen Vorgärten der straßenseitigen Wohnhäuser, dem Innenhof mit Kopfsteinpflaster, dem idyllischen Garten hinter der Scheune mit einem Bach zum Nachbargrundstück und dem großen seitlichem Garten mit neu angepflanzten Obstbäumen. In diesem großen Garten findet sich weiterhin noch Platz. Hier wäre es zudem möglich ein weiteres Einfamilienhaus neu zu errichten.

## Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg, Breitscheidstraße 18
Grundbuch:	von Wittenberg
Baujahr ca.:	1894
Grundstücksgröße ca.:	2.175 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzflächen:	Hauptwohnhaus ca. 202 m <sup>2</sup> , 7 Räume Nebenhaus EG ca. 82 m <sup>2</sup> , 2,5 Räume, DG 2-R-Whg. ca. 48 m <sup>2</sup> große Scheune, ca. 160 m <sup>2</sup> Gebäudegrundfläche
Stellplatzart:	Garage/Stellplätze/Scheune
Heizungsart:	Gas-Brennwert-Heizung
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Innenhof, wasserführender Holzküchenofen, Garten (Bauland), Scheune, Teilkeller
Besonderheiten:	Das Objekt steht unter Denkmalschutz (Baudenkmal)
Maßnahmen:	Erneuerung Heizungsanlage 12/2022, Hauptwohnhaus größtenteils denkmalgerechte isolierverglaste Holzsprossenfenster

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Schloßvorstadt, welche durch herrschaftliche Villen an den Hauptstraßen und Bauerngehöften in den Nebenstraßen geprägt ist. Durch die zentrumsnahe Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Krankenhaus, Ärztehäuser, Rathaus, Landkreisamt, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bahnhöfe, Bushaltestelle und natürliche die schöne Altstadt schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dies garantiert ein optimales Umfeld für die ganze Familie. Durch den ICE-Anschluss am Hauptbahnhof sind mit jeweils einer Bahnstation der HBF Berlin in ca. 40 Minuten und der HBF Leipzig in ca. 30 Minuten schnell erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen sind durch die A9, B2 sowie B187 gegeben.

## Energieausweisdaten

Energieausweis wird nicht benötigt, da das Objekt unter Denkmalschutz steht.

## Kaufpreisdaten

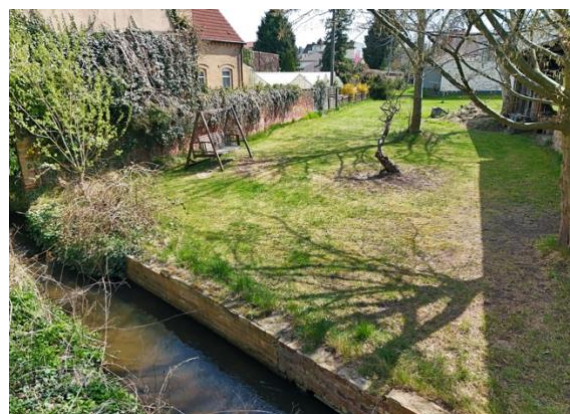
Kaufpreis:	<b>449.000,00 Euro</b>
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter  
**03491-401435 oder [office@wildgrube-makler.de](mailto:office@wildgrube-makler.de)!**

## Objektbilder



## Objektbilder



## Rechtlicher Hinweis

Die Wildgrube Makler GmbH stellt dem Käufer obenstehendes Immobilienangebot vor, dass dieser erwerben kann. Zugleich bieten wir Ihnen unsere Dienste als Makler an. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen fünf Tagen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt bereits aufgegeben erhalten hat, so ist eine entsprechende spätere Behauptung ausgeschlossen. Das Exposé wurde auf der Grundlage der Wildgrube Makler GmbH zugänglichen Informationen sowie der Angaben des Verkäufers erstellt. Es wird den potenziellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung einer fachkundigen, juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden, sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bzgl. der Angaben Änderungen ergeben können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Wildgrube Makler GmbH keine Gewähr. Alle in dem Exposé enthaltenen Angaben sind (soweit nicht öffentlich zugänglich) vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend! Unsere Courtage beträgt bei Abschluss eines Kaufvertrages den im Exposé benannten Betrag. Sie ist verdient und zur Zahlung fällig bei Abschluss des Notarvertrages, auch wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken sollten. Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihre Vertragspartner tätig sind. Eine unberechtigte Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermittlers gestattet. Gerichtsstand ist Wittenberg. Es gilt Deutsches Recht.