Wildgrube Makler GmbH

Charmantes Schuldirektorenhaus in Straach zu verkaufen



Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gepflegtes, sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit sonnigem Wintergarten und naturnahem Grundstück in Straach. Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, einen Flur, von welchem das Arbeitszimmer, dass Esszimmer, das Wohnzimmer, ein Gästezimmer, das Bad sowie die Küche mit Einbauküche erreicht werden. An das Gästezimmer grenzt zudem der lichtdurchflutete Wintergarten mit Blick in den Gartenbereich. Über die Holztreppe im Eingangsbereich gelangt man in das Dachgeschoss. Hier sind zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres (noch fertigzustellendes) Kinderzimmer sowie eine Abstellkammer vorzufinden. Die Immobilie ist vollständig unterkellert. In diesem Bereich liegen die Heizungsanlage, die Öltanks, ausreichend Abstellräume sowie ein Werkstattbereich. Sowohl ein Kindergarten, als auch weite Felder grenzen an das Grundstück. Der naturnahe Garten, welcher Ruhe und Privatsphäre verspricht, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für kreative Ideen. Eine Garage ist zudem vorhanden.

Objektdaten

Ort:	06889 Lutherstadt Wittenberg OT Straach
Straße:	Straacher Dorfplatz 5
Grundbuch:	Straach
Baujahr ca.:	1934
Grundstücksgröße ca.:	783 m²
Wohnfläche ca.:	200 m²
Räume:	7 + Wintergarten
Bäder:	1
Stellplatzart:	Garage
Heizungsart:	Zentralheizung (von 1995)
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Straße
Verfügbarkeit:	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung:	EBK, Wintergarten, Balkon, Garage, Garten, PV-Anlage, Keller

Lage

Straach ist ruhig und ländlich gelegen. Der Autobahnanschluss an die A 9 ist ca. 10 min und der nächste Bahnhof in Wittenberg, ca. 12 km entfernt. Von hieraus gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 min sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin. Ein Kindergarten grenzt an das Wohnhaus, die Grundschule ist im Nachbarort (Nudersdorf). Eine Zahnarztpraxis, ein Arzt, eine Apotheke und ein Bäcker sind zudem in Straach vorzufinden. Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Netto), ein Fleischer, weiterführende Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in den angrenzenden Nachbarorten (Nudersdorf, Reinsdorf, Wittenberg).

Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf:	230,8 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	G
Energieträger:	Heizöl EL

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	**179.900,00 Euro**
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter
03491-401435 oder 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.