

## Wohn- und Geschäftshaus in Lutherstadt Wittenberg zu verkaufen!



### Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Wohn- und Geschäftshaus in der Lutherstadt Wittenberg unweit der Innenstadt. Die Immobilie wurde 1996 umfangreich saniert (Dach, Fenster, Fassade, Innenausbau). In den Jahren 2008 und 2009 erfolgten die Erneuerungen der Thermen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss der Immobilie wurde nach Sanierung (1996) direkt wieder an die Sparkasse vermietet. Der dazugehörige Mietvertrag wurde 2022 in einen 10-jährigen Mietvertrag umgewandelt (Ende 31.12.2032). Nach Ablauf des Mietvertrages besteht ein Optionsrecht für die Sparkasse auf Verlängerung von 2 x 5 Jahren. Die Dachgeschosswohnung ist aktuell nicht vermietet, da hier für den neuen Eigentümer die Option auf Eigennutzung freigehalten werden soll (Wohneinheit vollständig gemalt sowie Fußboden erneuert). Diese ist über einen separaten Eingang (vom Hof) erreichbar. Sie verfügt über ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit derzeit offenem Küchenbereich (inkl. Einbauküche), ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein Bad mit Eckwanne und Dusche sowie über eine großzügige sonnige Terrasse (Stauraum im Dachboden zusätzlich vorhanden). Es befinden sich für beide Einheiten drei Stellplätze auf dem Hof.

## Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg, Platz der Demokratie 8
Baujahr ca.:	1870
Fläche insges.ca.:	380 m <sup>2</sup>
Fläche Sparkasse ca.:	280 m <sup>2</sup>
Fläche Wohneinheit ca.:	100 m <sup>2</sup>
Einheiten insges.:	2 (davon ist WE leerstehend)
Thermen von:	2008 und 2009 (Brennwert-Thermen)
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Hof mit 3 Stellplätzen, große Terrasse für die Wohneinheit
Ist-Nettokaltmiete mtl.:	2.744,68 Euro
Soll-Nettokaltmiete mtl.:	3.344,68 Euro (Wohneinheit mit 6,00 €/m <sup>2</sup> kalkuliert)
Soll-NKM jährlich:	<b>40.136,16 Euro</b>

## Energieausweisdaten

	Wohneinheit	Gewerbeinheit
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	53,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	209,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B	/
Energieträger:	Erdgas	Erdgas, Strom-Mix für Warmwasser

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Siedlungslage. Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland, Rossmann, Deichmann, Ernstings uvm.), Kitas, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Vom Wittenberger Hauptbahnhof gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 min. sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin.

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>562.000,00 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.