



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Mehrfamilienhaus in der Lutherstadt Wittenberg. Die Immobilie verfügt über 5 Wohneinheiten, 2 davon sind vermietet. Das Erdgeschoss befindet sich in Sanierung. Im 1. Obergeschoss sind zwei Wohneinheiten (jeweils 2-R-Whg.) mit einer Größe von jeweils ca. 54 m<sup>2</sup> vorhanden. Im Dachgeschoss der Immobilie liegen zwei vermietete 2-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 54 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus ist unterkellert und zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerraum. Den kleinen Hinterhof erreicht man durch eine Toreinfahrt. Das Nebengebäude bietet noch weitere Ausbaureserven.

## Lage

Die gut ausgebaute Infrastruktur zeichnet sich durch sehr gute Verkehrsanbindung im Nah- und Fernverkehr sowie gute Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und Gesundheitszentren aus. Die nahegelegene Elbe mit Elberadweg R2 lädt zu Radtouren ins Umland und ausgedehnten Spaziergängen am Elbufer ein.

## Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg
Straße:	Dessauer Str. 238
Grundbuch:	GB von Wittenberg
Ist-Miete NK/mtl.:	505,00 €
vermietbare Fläche ca.:	292,83 m <sup>2</sup>
vermietete Fläche ca.:	108 m <sup>2</sup>
Einheiten gesamt:	5
vermietete Wohneinheiten:	2
Baujahr:	1907
Grundstücksgröße ca.:	470 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Erdgas
Heizung von:	2013 (Gaszentralheizung)
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Straße
Verfügbarkeit:	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung:	Laminat, Badewanne

## Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	138,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Energieträger:	Erdgas

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>250.000,00 Euro</b>
Ist-Miete NK/mtl.:	550,00 Euro
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

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

## 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.