

## Doppelhaushälfte in Wittenberg OT Pratau zu verkaufen!



### Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Doppelhaushälfte in Wittenberg im Ortsteil Pratau. Die Immobilie wurde größtenteils entkernt. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich der geräumige Eingangsbereich. Von diesem aus gelangt man in das große Wohn-/Esszimmer, in den Keller (Teilkeller) sowie auch in die Küche. Diese befindet sich bereits im Anbau und bietet Zugang zum ehemaligen Bad. Über eine Treppe, welche an das Wohn-/Esszimmer grenzt, erreicht man das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Im Flurbereich des Dachgeschosses ist es möglich, ein Gäste-WC zu errichten. Über einen weiteren Außenzugang gelangt man in die Sommerküche sowie in ein weiteres Zimmer (im Moment Gästezimmer). Die geräumige Garage bietet zudem Platz für Abstellmöglichkeiten oder einen Werkstattbereich. Der überdachte Terrassenbereich (mit Blick in den Garten und auf den Hof) lädt zum Verweilen ein. Der Garten bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Im hinteren Gartenbereich gibt es zudem ein Nebengelass mit weiterer Staufläche (zwei Räume vorhanden).

## Objektdaten

Ort:	06888 Lutherstadt Wittenberg OT Pratau
Straße:	Ludwig-Jahn-Straße 47
Grundbuch:	von Pratau
Baujahr ca.:	1937
Grundstücksgröße ca.:	600 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	76 m <sup>2</sup> (zzgl. ca. 22 m <sup>2</sup> Sommerküche + Zimmer im Anbau)
Räume:	3
Bäder:	1
Anzahl der Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Garage, Stellplatz
Heizung:	keine Heizungsanlage vorhanden
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas straßenseitig
Verfügbarkeit:	kurzfristig
Ausstattung:	Garage, Garten, Brunnen, Nebengelass, überdachter Terrassenbereich

## Lage

Der Ortsteil Pratau liegt ca. 5 km von der Lutherstadt Wittenberg entfernt. Im Ort gibt es eine Bahnstation. Von dieser gelangt man in wenigen Minuten zum Wittenberger Hauptbahnhof und hat über die ICE-Verbindung Anschluss nach Leipzig/Berlin (ca. 30/40 Minuten). Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kita, Arzt, Apotheke sowie Sportvereine sind direkt im Ort. Die nahegelegene Elbe lädt zu Spaziergängen ein. Der Bergwitzsee ist wenige Kilometer entfernt.

## Energieausweisdaten

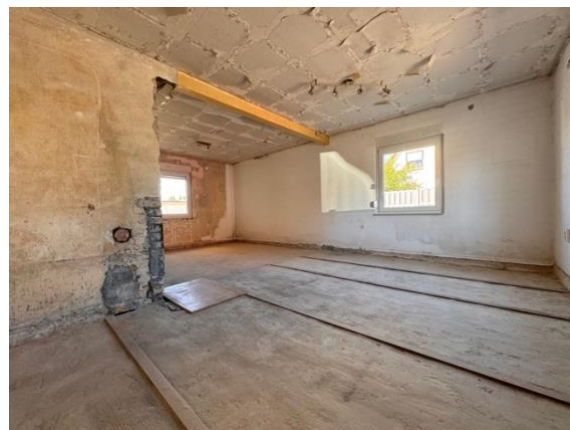
Energieausweis:	entfällt, da keine Heizungsanlage vorhanden ist
-----------------	---

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>79.900,00 Euro</b>
Pauschalhonorar:	3.570,00 € 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.