



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gepflegtes Wohnhaus mit großem Grundstück in Zahna-Elster im OT Mühlanger, welches in einer Anliegerstraße und nicht direkt an der B 187 liegt. Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich ein Eingangsbereich, ein Flur, ein helles Bad mit Wanne und Dusche, eine Küche (mit EBK) sowie ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, welches vom Flur, und auch von der Küche aus, zu erreichen ist. Im Obergeschoss sind ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer vorzufinden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und kann als Staufläche genutzt werden. Die Immobilie ist zudem unterkellert. In diesem Bereich befinden sich eine Wäscheraum, der Heizungsraum sowie weitere Abstellräume. Das Grundstück teilt sich in Vorgarten, Hofbereich sowie Garten auf. Der Hof ist mit Garagen sowie Nebengebäuden (Werkstatt, Waschküche, Geräteschuppen u. ä.) bebaut. Der große Garten lädt zum Verweilen ein und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten für den Erwerber. Landschaftlich reizvoll sind die Elbauen. Der Radweg R 2 führt in Mühlanger direkt an der Elbe entlang.

## Objektdaten

Ort:	06895 Zahna-Elster, OT Mühlanger
Straße:	Wittenberger Straße 87a
Grundbuch:	von Mühlanger
Baujahr ca.:	1959
Grundstücksgröße ca.:	2.503 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	120 m <sup>2</sup>
Räume:	6
Bäder:	1
Anzahl der Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Garagen
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung von:	1996
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas, Straßen
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Garten, Garagen, Nebengelass, Keller, Brunnen

## Lage

Mühlanger ist ein Ortsteil der Stadt Zahna-Elster im Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die Entfernung nach Wittenberg beträgt ca. 3 km. Eine verkehrsgünstige Anbindung über die B 187 in Richtung Jessen und Wittenberg ist gegeben. 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 Min.). Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kita sind direkt im Ort. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

## Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	395,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Energieträger:	Erdgas E

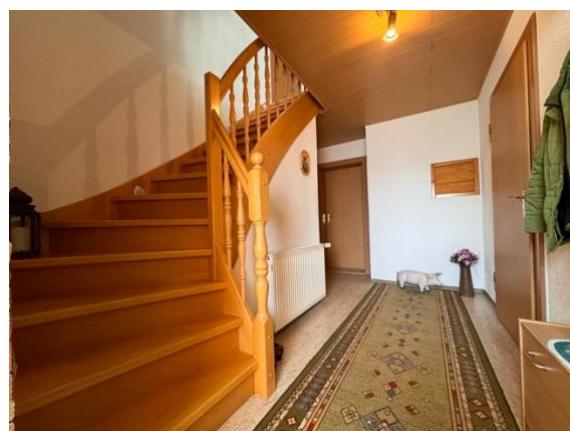
## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>180.000,00 Euro</b>
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.