



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gepflegter Dreiseitenhof in 06888 Lutherstadt Wittenberg im OT Seegrehna. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich der Eingangsbereich, der Flur, die Küche, das geräumige Esszimmer mit Zugang zum Wohnzimmer, ein Gäste-Bad mit Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss sind ein kleiner Abstellraum, ein Kinderzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres Kinderzimmer vorzufinden. An das Bad grenzt das Schlafzimmer mit kleinem Ankleidezimmer. Von einem der Kinderzimmer aus gelangt man sowohl auf den überdachten Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>) als auch in ein weiteres geräumiges Zimmer. Die Immobilie ist teilunterkellert. An das Wohnhaus grenzen eine Garage sowie eine geräumige Scheune. In diesem Bereich befinden sich weitere Abstell- bzw. Staumöglichkeiten, ein Werkstattbereich sowie alte Stallungen. Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich zudem ein weiteres, sanierungsbedürftiges Wohnhaus. Hinter dem abgeschlossenen Hofbereich liegt der weitläufige Garten mit sonniger Terrasse. Dieser bietet zusätzlichen Platz für eigene Gestaltungsmöglichkeiten, grenzt direkt an ein Feld und lädt zum Verweilen ein. Das Grundstück mit Bebauung ist als Teil des Denkmalsbereichs Dorfkern nach § 2 Abs. Ziff. 2 DenkmalSchG LSA gewürdigt und die Eintragung in das Denkmalverzeichnis ist erfolgt.

## Objektdaten

Ort:	06888 Lutherstadt Wittenberg, OT Seegrehna
Grundbuch:	von Seegrehna
Baujahr ca.:	1910
Grundstücksgröße ca.:	2.530 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	205 m <sup>2</sup>
Räume:	6
Bäder:	2
Stellplatzart:	Garage/Stellplatz
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung von:	2019
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Balkon, Garten, Garage, Scheune, Nebengelass, Teilkeller
Maßnahmen:	Im Jahr 2019 wurden die Heizungsanlage (inkl. Heizkörper) und die Wasserleitungen erneuert, das Hauptbad im OG 2021 neu gebaut und Schallschutzfenster (inkl. Jalousien) eingebaut.

## Lage

Seegrehna ist ein Ortsteil der Lutherstadt Wittenberg und liegt ca. 10 km entfernt. In Wittenberg befindet sich der Hauptbahnhof. Von diesem gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 min. sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin. Kindergärten, Schulen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgungen befinden sich in den Nachbarorten. Die Elbe sowie der Bergwitzsee sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

## Energieausweisdaten

**(EA aus dem Jahr 2018, 2019 erfolgten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen)**

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	262 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Energieträger:	Heizöl

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>219.000,00 Euro</b>
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter  
**03491-401435 oder office@wildgrube-makler.de!**

## Objektbilder





## 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.