

## Wohnimmobilie in Kemberg OT Melzig zu verkaufen!



### Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Wohnhaus in Kemberg im Ortsteil Melzig. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich der Eingangsbereich. Über den Hausflur gelangt man in die untere Etage. In dieser befinden sich eine Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein angrenzendes Bad mit Wanne, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer mit Zugang (doppelflügelige Tür) zum Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein kleines Zimmer. Alte Kachelöfen sind vorhanden (die Nutzung ist zu prüfen). Über den gemeinsamen Hausflur gelangt man in das Obergeschoss. Hier sind drei Räume, ein Bad sowie ein nicht ausgebautes Zimmer vorzufinden. Der Dachboden ist unausgebaut und bietet Stauraum. Die Immobilie ist unterkellert. In diesem Bereich befinden sich Abstellräume, die Heizungsanlage sowie ein Hauswirtschaftsraum. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Garagen, eine baufällige Mühle sowie ein Nebenglass mit Scheune und Stallungen. Das Nebenglass bietet weiteren Stauraum. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie unterliegt der öffentlich-rechtlichen Bindung an das Denkmalschutzgesetz dahingehend, da es Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals „alter Mühlenstandort“ im Sinne der Begriffsbestimmung § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA ist.

## Objektdaten

Ort:	06901 Kemberg OT Melzig
Straße:	Dabruner Schulstraße 37
Grundbuch:	von Dabrun
Baujahr ca.:	1933
Grundstücksgröße ca.:	2.937 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	135 m <sup>2</sup>
Räume:	8
Bäder:	2
Stellplatzart:	Garagen / Stellplätze (Anzahl 4)
Heizungsart:	Ölheizung
Heizung von:	2000
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
Verfügbarkeit:	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung:	Balkon, Garagen, Garten, Keller, Nebenglass, Scheune, Mühle
Besonderheit:	Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) vorhanden sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht)

## Lage

Melzig ist ein Ortsteil der ca. 12 km entfernten Stadt Kemberg im Landkreis Lutherstadt Wittenberg (ca. 13 km entfernt). Im Ort befindet sich eine Grundschule und ein neu gebauter Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden in den Nachbarortschaften bzw. in den nächsten Städten (Kemberg und Wittenberg).

## Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	200,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Energieträger:	Heizöl

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>165.000,00 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.