

## Doppelhaushälfte in Wittenberger Lerchenbergsiedlung zu verkaufen!



## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Doppelhaushälfte in der Lutherstadt Wittenberg - Lerchenbergsiedlung. Das gepflegte Objekt verfügt im EG über einen Eingangsbereich, von welchem aus die Küche (mit EBK), das Bad (Wanne/Dusche/Fußbodenheizung), die separate Toilette (Fußbodenheizung), das Schlafzimmer (mit Einbauschränk) sowie das im Anbau befindliche, sehr große Wohn-/Esszimmer (mit Parkett) erreichbar sind. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die sonnige Terrasse (mit elektrischer Markise). Im Dachgeschoss sind ein kleiner Flur sowie zwei Kinderzimmer (mit Dachschrägen) vorzufinden. Den Keller erreicht man über den Eingangsbereich. In diesem befinden sich Abstellräumlichkeiten, der Heizungsraum sowie der Werkstattbereich. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze sowie eine Garage mit Rolltor. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet eigene Gestaltungsmöglichkeiten für den Käufer und verfügt zudem über ein Gartenhäuschen und eine Werkstatt.

## Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg
Straße:	Goethestraße 44
Baujahr ca.:	1938, Anbau ca. 1980
Grundstücksgröße ca.:	775 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	100 m <sup>2</sup>
Räume:	4
Bäder:	1
Anzahl der Stellplätze:	4 (1 Garagenstellplatz, 3 Stellplätze)
Heizungsart:	Gaszentralheizung von 1993
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas
Verfügbarkeit:	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung:	Terrasse, Garten, Gartenhaus, elektrisches Hoftor, Jalousien (EG, bis auf Wohnzimmer), Brunnen
Modernisierungen:	Dach Anbau von ca. 2019, Terrasse ca. 2018, Bad ca. 2009, Fenster ca. 1993/1994/2001

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Siedlungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Vom Wittenberger Hauptbahnhof gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 min. sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin.

## Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	210,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Energieträger:	Erdgas

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>145.000,00 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.