



Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum der Lutherstadt Wittenberg gegenüber der Leucorea. Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über eine unvermietete Gewerbeeinheit mit ca. 71 m², aufgeteilt in einen großzügigen Gewerberaum, ein Büro sowie in ein Bad mit Dusche. Da die Gewerbeeinheit sowohl über einen Vordereingang (Collegienstraße) als auch über einen rückwärtigen Eingang (Mittelstraße) verfügt, stellt eine Anlieferung von Waren kein Problem dar. Zudem grenzt eine Terrasse an den Gewerberaum. Durch einen separaten Eingang in der Collegienstraße gelangt man in die Wohneinheit, welche sich über das 1. Obergeschoss sowie das 2. Obergeschoss erstreckt. Im 1. Obergeschoss befinden sich hierbei ein heller Eingangsbereich mit gemütlicher Leseecke, das sonnige Wohnzimmer mit Kamin, die Küche (mit EBK und Zugang zur Speisekammer) sowie das Gäste-WC. Im 2. Obergeschoss liegen das Kinderzimmer, das Schlafzimmer, das Hauptbad sowie das Ankleidezimmer (dieses kann auch als weiteres Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden). Die Immobilie ist unterkellert. In diesem Bereich befinden sich Abstellräume sowie der Heizungs-/Versorgungsraum. Die Immobilie ist Teil des archäologischen Kulturdenkmales „historische Altstadt“ sowie Teil des Denkmalbereichs „Altstadt“.

Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg
Straße:	Collegienstraße 40/Mittelstraße 40
Grundbuch:	von Wittenberg
Baujahr ca.:	1987
Grundstücksgröße ca.:	122 m ²
Fläche gesamt ca.:	204 m ²
Nutzfläche Gewerbe ca.:	71 m ²
Fläche Wohneinheit ca.:	133 m ²
Einheiten insges.:	2 (davon 1 Gewerbeeinheit)
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Straße
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Kamin, Keller, Heizung (ca. 1994), kleine Terrasse (Mittelstraße)

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Wittenberger Altstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kitas, Ärzte und Apotheken liegen in direkter Umgebung. Stadtpark und Elbwiesen sind nur wenige Minuten entfernt. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 15/20 min. zu erreichen. Von diesem gelangt man durch die ICE-Verbindungen in ca. 30/40 min sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin. Weitere Verkehrsanbindungen sind über die A 9, B 2, B 100 und B 187 gegeben.

Energieausweisdaten

Ein Energieausweis wird nicht benötigt, da das Objekt unter Denkmalschutz steht.

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	259.900,00 Euro
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.