

Zweifamilienhaus in Abtsdorf zu verkaufen!



Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gepflegtes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus in Abtsdorf. Die Immobilie wurde 2013 bis 2018 aufwändig modernisiert (Einbau neuer Fenster, Dämmung der Fassade, Erneuerung der Elektrik, Erneuerung der Fußböden sowie Einbau moderner Bäder). Im Erdgeschoss liegt eine vermietete 2-Raum Wohnung mit ca. 80 m². Diese verfügt über eine große Wohnküche (mit EBK), ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie einen Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die sonnige Terrasse. Diese Etage ist überwiegend mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 550,00 EUR/Monat (Nettokaltmiete). Im Obergeschoss, welches über eine Außentreppe mit Umlauf zu erreichen ist, liegt eine weitere geräumige 2-Raum-Wohnung, welche im Moment nicht vermietet ist. Diese verfügt über einen Eingangsbereich, eine Abstellnische, ein großes Wohn/Esszimmer mit offener Küche (mit EBK), ein Schlafzimmer sowie ein hochwertiges Bad mit Wanne und Dusche. Vom Bad aus erreicht man das Ankleidezimmer mit integriertem kleinen Wäscheraum. Die Immobilie könnte auch als Einfamilienhaus genutzt werden, indem man den Flurbereich wieder öffnet. Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren ein Nebenglass (Abstellmöglichkeiten), zwei geräumige Garagen (eine davon wird vom Mieter genutzt), ein Hobbyraum sowie ein Heizungsraum. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektdaten

Ort:	06888 Lutherstadt Wittenberg, OT Abtsdorf
Straße:	Bülziger Straße 6 a/b
Grundbuch:	GB Euper
Baujahr ca.:	1970
Mieteinnahmen EG mtl.:	550,00 € (Nettokaltmiete)
Grundstücksgröße ca.:	1.127 m ²
Wohnfläche insg.ca.:	190 m ² (EG ca.: 80 m ² - OG ca.: 110 m ²)
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung von:	2000
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Straßen
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Garten, Garagen, Nebenglass, teilw. Fußbodenheizung, EBK
Besonderheit:	Grunddienstbarkeit (Wege- und Mitbenutzungsrecht) vorhanden

Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	80,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Energieträger:	Heizöl

Lage

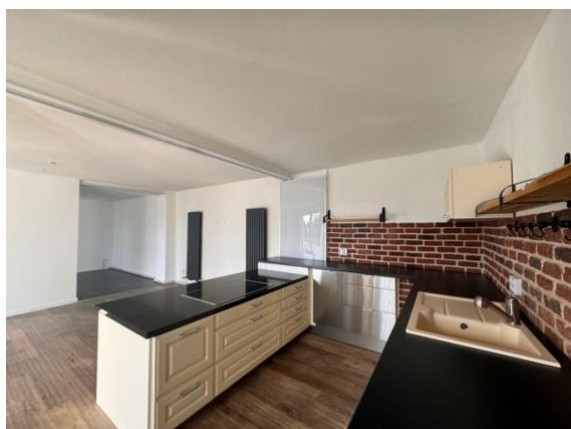
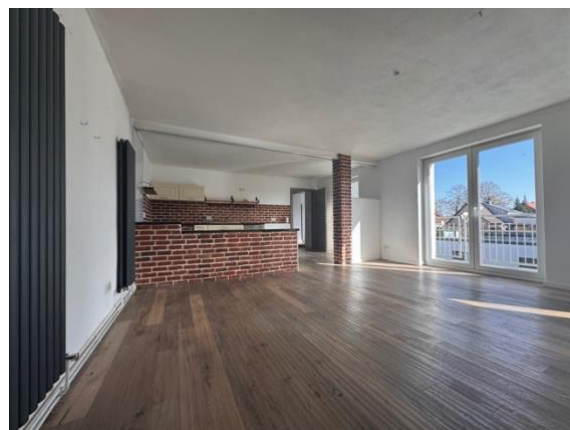
Abtsdorf ist ein Ortsteil der Lutherstadt Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die nächste Bahnstation (Strecke Halle/Leipzig – Lutherstadt Wittenberg – Berlin) ist etwa 2 km entfernt. In der Lutherstadt Wittenberg (Entfernung ca. 7 km) befindet sich der nächste Hauptbahnhof. Eine Grundschule, eine Kita, ein Backshop sowie ärztliche Versorgung befinden sich im Ort.

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	240.000,00 Euro
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

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

Objektbilder Obergeschoss



Objektbilder Obergeschoss



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.