# Wildgrube Makler GmbH

## Wohnimmobilie in Naundorf zu verkaufen!



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Garten und Garagen. Zwischen 2021 bis 2026 wurden zahlreiche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich ein Eingangsbereich, ein Bad mit kleiner Wanne, eine Küche mit Einbauküche und Gasherd, ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein Kinderzimmer. Das Kinderzimmer ist nur durch das Wohnzimmer oder die Küche erreichbar. Im Dachgeschoss sind ein kleines Büro, ein Zimmer (Durchgangszimmer) sowie ein helles Schlafzimmer vorzufinden. Im renovierten Kellerbereich gibt es weitere Abstellmöglichkeiten sowie die Heizungsanlage. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei große hohe Garagen, ein Nebengebäude, in welchem eine Werkstatt sowie ein großer Abstellraum vorhanden sind. Der weitläufige naturnahe Garten, welcher sich hinter dem Nebengebäude befindet, bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für Hobby, Familie und Freizeitaktivitäten. Eine Erweiterung/ein Anbau an das Wohnhaus sollte zudem realisierbar sein, da der vordere Bereich des Grundstückes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

## Objektdaten

| | |
|---|---|
| Objekt: | EFH in 06917 Jessen OT Naundorf, Naundorf 39 |
| Baujahr ca.: | 1960 |
| Grundstücksgröße ca.: | 1.303 m² |
| Wohnfläche ca.: | 80 m² |
| Räume: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| Heizungsart: | Brennwertheizkessel von 2021 (Flüssiggas) |
| Erschließungszustand: | Wasser, Abwasser, Strom, Straße |
| Verfügbarkeit: | kurzfristig nach Absprache |
| Ausstattung: | Garagen (2), Nebengebäude mit Werkstattbereich, Garten |
| Modernisierungen: | Wohnhaus gedämmt, Elektrik 2021 erneuert, Fenster aus ca. 1993, Küche inkl. Gasherd 2019/2021, Renovierung Keller 2021, Dacherneuerung um 2000, Badmodernisierung ca. 2015 |

## Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen familienfreundlichen Ortsteil Naundorf der Stadt Jessen. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, grünen Straßenräumen und weiträumiger Feld- und Waldnähe. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Grundschule/Kindergarten befinden sich in Jessen, nur wenige Fahrminuten entfernt. Eine verkehrsgünstige Anbindung über die B 187 in Richtung Jessen und Wittenberg ist gegeben. Vom Wittenberger Hauptbahnhof hat man über die ICE-Verbindung Anschluss nach Leipzig/Berlin (ca. 30/40 Min.). Nach 10minütiger Autofahrt erreicht man den Blöhndorfer Bahnhof. Hier gibt es Direktanbindungen nach Wittenberg, Jüterbog und Berlin.

## Energieausweisdaten

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf: | 197,1 kWh/(m²*a) |
| Energieeffizienzklasse: | F |
| Energieträger: | Flüssiggas |

## Kaufpreisdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | **139.000,00 Euro** |
| Käufercourtage: | 3,57 % inkl. MwSt. |

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

## Objektbilder



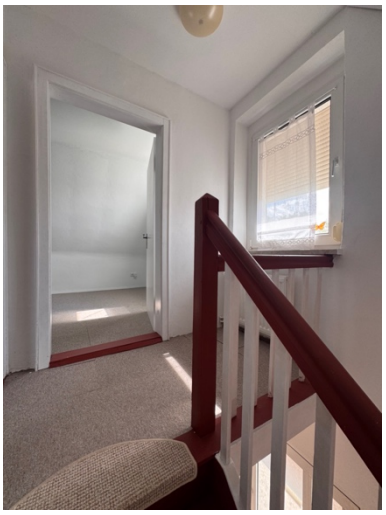












Wildgrube Makler GmbH, Schloßstraße 17, 06886 Lutherstadt Wittenberg, Telefon: 03491 / 40 14 35, Telefax: 03491 / 40 14 36 Email: office@Wildgrube-Makler.de, Internet: www.wildgrube-makler.de

## 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.