

## Wohn- und Geschäftshaus in der Lutherstadt Wittenberg zu verkaufen!



### Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum der Lutherstadt Wittenberg. Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über eine leerstehende Gewerbeeinheit mit ca. 99 m<sup>2</sup> (2 Räume sowie Sanitäreinrichtungen). Über einen separaten Eingang gelangt man in die Wohneinheit, welche sich über drei Etagen erstreckt und Wohnraum auf ca. 148 m<sup>2</sup> bietet. Im 1. OG befinden sich hierbei der großzügige Eingangsbereich, von dem man in das Esszimmer sowie in die Küche und in das Gäste-WC gelangt. Von der Küche aus erreicht man das Wohnzimmer. Über die Treppe gelangt man in das 2. OG. mit großem Schlafzimmer, Hauptbad und Ausgang zur Dachfläche, welche Platz für eine Dachterrasse bietet (Die Bebaubarkeit ist zu prüfen!). Im 3. OG sind ein Kinderzimmer sowie zwei weitere Räume vorzufinden. In diesem Geschoss hat man einen herrlichen Blick auf die Schlosskirche. Die Immobilie ist leerstehend und wurde als Teil des Denkmalbereichs Altstadt Abs. 2 Ziff. 2 DenkmSchG LSA in das Denkmalverzeichnis eingetragen und liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Wittenberg“. Die Immobilie ist voll unterkellert.

## Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg
Straße:	Juristenstraße 20
Grundbuch:	von Wittenberg
Baujahr ca.:	wohl 19. Jh. (vor 1882)
Grundstücksgröße ca.:	127 m <sup>2</sup>
Fläche insges.ca.:	247 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbe ca.:	99 m <sup>2</sup>
Fläche Wohneinheit ca.:	148 m <sup>2</sup>
Einheiten insges.:	2
davon Gewerbe:	1
Heizungsart:	Thermen
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Straße
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Keller, Objekt muss saniert werden

## Lage

Die Immobilie befindet sich in bester Lage von Lutherstadt Wittenberg, direkt in der Fußgängerzone. Der Marktplatz sowie das Einkaufszentrum „Arsenal“ sind in ein paar Schritten zu erreichen. Der Altstadtbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Das Objekt ist verkehrsgünstig gelegen durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahn, ICE) sowie die A 9 (ca. 15 km entfernt). Die nahegelegene Elbe lädt zu Spaziergängen am Elbufer ein.

## Energieausweisdaten

Wird nicht benötigt, da das Objekt unter Denkmalschutz steht.

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>179.000,00 Euro</b>
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter  
**03491-401435 oder office@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.