



Objektbeschreibung

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in der Lutherstadt Wittenberg. Die Immobilie verfügt über 4 WE und wurde von den Eigentümern selbst genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-R-Whg. (ca. 68 m²) mit Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche sowie ein Bad. Im Obergeschoss liegt eine weitere 3-R-Whg. (ca. 68 m²), welche adäquat zur EG-Wohnung geschnitten ist. Das Dachgeschoss wurde zuletzt nicht als separate Wohneinheit genutzt. Daher verfügt dieses über 3 Räume sowie ein Wannenbad (ca. 49 m²). Im Anbau der Immobilie (EG) ist zudem eine altersgerechte 1-R-Whg. (ca. 25 m²) mit Kaminofen, geräumiger Küche sowie Bad vorzufinden. Vom Wohnzimmer aus gelangt man hier auf die Terrasse. Weiteren Stauraum bietet der Keller mit Abstellräumen, kleinem Büro, Heizungs-/Waschraum sowie Wellnessbereich (mit hochwertiger Sauna, Dusche, WC). Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen, das direkt an das Wohnhaus grenzende Nebenglass sowie ein kleines Wohnhaus, bei dem der Abriss zu prüfen ist. Der gepflegte Garten mit Teich lädt zum Verweilen ein.

Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg
Straße:	Friedrichstraße 63 a
Grundbuch:	von Wittenberg
Baujahr ca.:	1934
Grundstücksgröße ca.:	1.172 m ²
Wohnfläche ca.:	210 m ²
Räume:	10
Bäder:	5
Anzahl der Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Garage / Stellplatz
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung von:	2020
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas
Verfügbarkeit:	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung:	Sauna, Garten, Garage, Nebenglass, Terrasse, unterkellert

Lage

Die Immobilie liegt in einer grünen ruhigen Stadtrandlage der Lutherstadt Wittenberg. Sie ist durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahn, ICE) sowie die B2 und die A9 (ca. 15 km entfernt) verkehrsgünstig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	217,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Energieträger:	Erdgas E/Stückholz

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	340.000,00 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.