



Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Wohneinheit in Form eines Reihenendhauses (1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung 3, mit Kelleranteil, der Garage 3 sowie dem Sondernutzungsrecht am Garten und Dachboden 3) in Wittenberg im Ortsteil Pratau. Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss (Hochparterre) über einen Eingangsbereich, einen Flur, eine Küche mit Einbauküche, ein geräumiges Wohnzimmer sowie über ein Arbeitszimmer. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Flur, ein großes Schlafzimmer sowie das Hauptbad mit Wanne und Dusche. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie ist zudem unterkellert. In diesem Bereich befinden sich der Heizungsraum sowie Abstellmöglichkeiten. Der Gartenanteil lädt zum Verweilen ein und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Landschaftlich reizvoll sind die Elbauen sowie der Elberadweg, welche sich in unmittelbarer Nähe befinden.

Objektdaten

Ort:	06888 Lutherstadt Wittenberg OT Pratau
Straße:	Straße der DSF 6
Grundbuch:	von Pratau
Baujahr ca.:	1925
Grundstücksgröße ca.:	776 m ² (= 1/3 Miteigentumsanteil von 2.330 m ²)
Wohnfläche ca.:	89,4 m ²
Räume:	3
Bäder:	1
Heizungsart:	Zentralheizung (von 2002)
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Gas, Straßen
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Keller, Garage, Gartenanteil, Rollläden (im EG elektrisch)
Besonderheiten:	Wegerechte von 1925 und Leitungsrecht von 1992/1994

Lage

Der Ortsteil Pratau liegt ca. 5 km von der Lutherstadt Wittenberg entfernt. Im Ort gibt es eine Bahnstation. Von dieser gelangt man in wenigen Minuten zum Wittenberger Hauptbahnhof und hat über die ICE-Verbindung Anschluss nach Leipzig/Berlin (ca. 30/40 Minuten). Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kita, Arzt, Apotheke sowie Sportvereine sind direkt im Ort. Die nahegelegene Elbe lädt zu Spaziergängen und zu Radtouren ein. Der Bergwitzsee sowie das Wörlitzer Gartenreich befinden sich in der Nähe. Im Jahr 2002 waren sowohl der Ort als auch das Objekt (der Keller) vom Hochwasser betroffen.

Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	408,6 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Energieträger:	Erdgas

Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	69.900,00 Euro
Pauschalhonorar:	3.570,00 € 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.