

## EFH in Wittenberg zu verkaufen!



## Objektbeschreibung

Angeboten wird in zentrumsnaher Lage ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in der Lutherstadt Wittenberg, welches im Jahr 2015 umfassend renoviert/saniert worden ist. Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, einen Flur, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Büro sowie über ein Gästezimmer. Eine Holzterasse führt in das Obergeschoss. In diesem befinden sich ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, das Hauptbad mit Wanne und Dusche sowie ein weiteres geräumiges Zimmer. Über dieses Zimmer gelangt man in den ausgebauten Dachbodenbereich, welcher z. B. als Spiel-/Hobbybereich genutzt werden kann. Die Heizungsanlage ist zudem im Dachboden vorzufinden. Die Immobilie ist vollständig unterkellert. In diesem Bereich befinden sich zahlreiche Abstellräume sowie der Hauswirtschaftsraum. An das Wohnhaus grenzen die Garage sowie das Doppelcarport. Der sonnige Garten bietet eigene Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

## Objektdaten

Ort:	06886 Lutherstadt Wittenberg, Neumühlenweg 13
Grundbuch:	von Wittenberg
Baujahr ca.:	1938
Grundstücksgröße ca.:	652 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	148 m <sup>2</sup> (zzgl. ausgebauter Dachboden)
Räume:	6 (zzgl. ausgebauter Dachboden)
Bäder:	Gäste-WC m. Dusche, Bad m. Wanne und Dusche
Anzahl der Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Garage und Doppelcarport
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung von ca.:	2015
Erschließungszustand:	Wasser, Strom, Telefon, Gas, Straße
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Doppelcarport, Garage, Keller, Garten

## Lage

Die Immobilie liegt am Stadtrand der Lutherstadt Wittenberg. Sie ist durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahn) sowie die B2 und A9 (ca. 15 km) verkehrsgünstig gelegen. Vom ca. 3 km entfernten Hauptbahnhof erreicht man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 Minuten sowohl Leipzig als auch Berlin. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas, Schulen, Baumärkte befinden sich im näheren Umfeld.

## Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	173 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Energieträger:	Erdgas

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>399.900,00 Euro</b>
Käufercourtage:	3,57 % inkl. MwSt.

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter  
**03491-401435 oder [office@wildgrube-makler.de](mailto:office@wildgrube-makler.de)**

## Objektbilder



## 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.