

## Einfamilienhaus in Wittenberg OT Straach zu verkaufen!



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Einfamilienhaus in der Lutherstadt Wittenberg im Ortsteil Straach. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich: ein Eingangsbereich, ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Über eine Treppe gelangt man in das Untergeschoss, in welchem ein Bad mit Dusche sowie ein Abstellraum liegen. Von hier aus erreicht man den gepflasterten Hof. Vom Wohnbereich führt eine weitere Treppe in das Obergeschoss. In diesem sind 3 Kinderzimmer sowie ein Bad mit Wanne und Dusche vorzufinden. Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut. Im Bereich des Spitzbodens befindet sich eine Schlafnische. Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet dort neben der Heizungsanlage zahlreiche Abstellmöglichkeiten. Das naturnahe Grundstück mit gepflastertem Hof, Sitzecke und Carport bietet Platz zum Verweilen und weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

## Objektdaten

Ort:	06889 Lutherstadt Wittenberg OT Straach
Straße:	Straacher Landstraße 46
Grundbuch:	von Straach
Baujahr ca.:	1960 / 1995
Grundstücksgröße ca.:	2.302 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	148 m <sup>2</sup>
Räume:	4
Bäder:	2
Anzahl der Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Carport
Heizungsart:	Zentralheizung / Solar für Warmwasser
Heizung von:	2014
Erschließungszustand:	Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon, Straßen
Verfügbarkeit:	nach Absprache
Ausstattung:	Carport, Keller, Sitzecke, Garten

## Lage

Straach liegt zw. Coswig u. Wittenberg. Hinter dem Nachbarort Groß Marzehns befindet sich der Autobahnanschluss an die A 9 (ca. 1 h sowohl nach Berlin als auch Leipzig). Der nächste Bahnhof liegt in Wittenberg, ca. 12 km entfernt. Von hieraus gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 min sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin. Eine Zahnarztpraxis, ein Arzt, eine Apotheke, ein Bäcker, sowie eine Kita sind im Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere ärztliche Versorgung befinden sich in Nachbarorten.

## Energieausweisdaten

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	132,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Energieträger:	Gas

## Kaufpreisdaten

Kaufpreis:	<b>229.900,00 Euro</b>
Käufercourtage:	3 % zzgl. 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.