

## Wohnhaus in Wörpen zu verkaufen!



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein großes Wohnhaus in Coswig im Ortsteil Wörpen. Bei der Immobilie ist es möglich, mindestens zwei separate Wohneinheiten zu schaffen, da sowohl ein Treppenhaus als auch ein separater Hintereingang vorhanden sind. Das Objekt verfügt im Moment im Erdgeschoss über eine abgeschlossene Wohneinheit, welche bereits vor geraumer Zeit renoviert worden ist. In dieser befinden sich der separate Hintereingang mit Zugang zum großen Wohn-/Esszimmer mit offenem Küchenbereich. An das Wohn-/Esszimmer grenzt ein weiteres Zimmer sowie das große Bad mit Eckwanne und Abstellraum. Durch das Bad gelangt man in ein zusätzliches Zimmer (Durchgangszimmer). Von diesem Zimmer aus erreicht man zudem ein Wohnzimmer mit Kamin. Daran anschließend liegt das Schlafzimmer. Die Wohneinheit ist zudem über das Treppenhaus erreichbar. Im Dachgeschoss befinden sich momentan drei weitere Räume, ein ehemaliges Bad sowie der nicht ausgebaute Dachbodenbereich. Diese Ebene ist komplett sanierungsbedürftig und bietet weiteres Ausbaupotential. Im Nebengebäude findet man eine Garage sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten vor. Der große naturnahe Garten mit seiner Sitzbereich (Pavillon) bietet eigene Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Waldnähe.

## Objektdaten

|                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Ort:                    | 06869 Coswig OT Wörpen                             |
| Straße:                 | Wörpener Hauptstraße 33                            |
| Grundbuch:              | von Wörpen                                         |
| Baujahr ca.:            | 1939                                               |
| Grundstücksgröße ca.:   | 3.500 m²                                           |
| Wohnfläche EG ca.:      | 160 m²                                             |
| Räume:                  | 5                                                  |
| Bäder:                  | 1 Bad mit Wanne                                    |
| Anzahl der Stellplätze: | 2 Garage und Stellplatz                            |
| Heizungsart:            | Gas-Brennwert-Therme von 2019, Holzzentral-HK 2006 |
| Erschließungszustand:   | Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Straße           |
| Verfügbarkeit:          | nach Absprache                                     |
| Ausstattung:            | Vollkeller, Nebengelass, Garten                    |

## Lage / Denkmalschutz

Wörpen ist ein Ortsteil der Stadt Coswig, liegt im östlichen Bereich des Landkreises Wittenberg und bietet ländlichen Wohncharakter. Im Ort gibt es eine Kita. Einkaufsmöglichkeiten/Schulen/Ärzte/Restaurants befinden sich in Coswig (ca. 5 km entfernt) ebenso der Autobahnanschluss A9 (ca. 9 km). Eine Bushaltestelle (Rufbus) liegt direkt gegenüber. In Wittenberg (ca. 24 km) befindet sich der Hauptbahnhof. Von diesem gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30/40 min sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin. Das Grundstück unterliegt der öffentlich-rechtlichen Bindung an das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt dahingehend, dass es Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals "Dorfkern" im Sinne der Begriffsbestimmung § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchGLSA ist.

## Energieausweisdaten

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp:      | Energiebedarf         |
| Endenergiebedarf:       | 301,5 kWh/(m²*a)      |
| Energieeffizienzklasse: | H                     |
| Energieträger:          | Flüssiggas, Stückholz |

## Kaufpreisdaten

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Kaufpreis:      | <b>115.000,00 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



## 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.