Lutherstadt Wittenberg

Großes Einfamilienhaus mit Anbau, Nebengebäude und Gewerbefläche

Número de propiedad: 24165034

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 203 m² • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.930 m²

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

De un vistazo

Número de propiedad	24165034
Superficie habitable	ca. 203 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 627 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	250.57 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

La propiedad

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Una primera impresión

Wohnen oder Gewerbe? Warum nicht beides?

Diese Immobilie überzeugt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 830 m² verteilt auf ein großzügiges Einfamilienhaus, einen Anbau, eine große Gewerbeeinheit und weitere Nebengebäude.

Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch helle Räume und eine gute Raumaufteilung aus. Der Hauseingang befindet sich im Windfang. Der angrenzende Flur verbindet alle Räume im Erdgeschoss miteinander. Dazu gehören ein großzügiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Arbeitszimmer, ein voll funktionsfähige Einbauküche sowie ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Im Anbau befinden sich Abstellräume, ein weiteres WC und die Waschküche. Das Dachgeschoss ist aufgeteilt in einen Flur, ein helles Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer mit angrenzenden Balkon sowie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Der Balkon bietet einen traumhaften Blick über den Ort.

Der Gewerbebereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 180 m² und wurde bisher als Gastgewerbe genutzt. Der separate Eingang führt zum Barbereich und die angrenzenden Gasträume inklusive WCs. Darüber hinaus bietet die Gewerbefläche Platz für einen Veranstaltungsraum mit eigener Bar, Buffetraum und WCs. Hofseitige Ausgänge ermöglichen Gästen auch den Außenbereich bei Bedarf zu nutzen.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.930 m². Zwei separate Zufahrten mit Flügeltoren führen auf das Grundstück. Der Innenhof und gepflasterte Wege verbinden die Gebäude miteinander. Neben dem Einfamilienhaus, einem Anbau und der Gewerbefläche bietet das Grundstück eine große Werkstatt, ein weiteres Nebengebäude, eine überdachte Terrasse und 3 Garagen. Der gepflegte Garten überzeugt mit traumhaften Pflanzen und reichlich Privatsphäre. Ein absolutes Highlight ist der Pool nebst Terrasse.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Detalles de los servicios

Einfamilienhaus:
- Baujahr ca. 1900
- ca. 203 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 3 Badezimmer
- Windfang mit eigenem Hauseingang
- Balkon
- helle Räume
- ebenerdiger Dusche
- Badewanne
- gute Raumaufteilung
- Ausbaupotenzial
- geräumige Einbauküche
- teilweise unterkellert
- Gas-Zentralheizung (2011)
- Rollläden
- Dachgaube

Gewerbe:
- ca. 180 m² Gewerbefläche
- ehemaliges Stallgebäude
- Gastgewerbe
- eigner Eingang
- Veranstaltungsraum
- zwei Bars
- separate WCs
- hofseitiger Ausgang
- überdachte Veranstaltungsterrasse
- teilweise unterkellert
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Grundstück & Nebengebäude:
- ca. 1.930 m² Grundstück
- gepflegter Garten
- Pool
- gepflasterter Innenhof
- zwei Zufahrten
- große Werkstatt

- Nebengebäude
- 3 Garagen
- überdachte Terrasse
- Brunnen
- Dachflächen bis 2035 vermietet (PV-Anlage)
- Abkauf nach Mietzeit möglich

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Todo sobre la ubicación

Die Universitätsstadt Wittenberg liegt an der Elbe im Osten Deutschlands und ist eng mit Martin Luther, dem Wegbereiter der Reformation verbunden. Das Lutherhaus, einst ein Kloster und Luthers Wohnhaus, ist heute ein Museum mit seinen persönlichen Gegenständen und Gemälden. Auf dem dem Marktplatz der Stadt, steht die Stadtkirche aus dem 13. Jahrhundert, welche als Mutterkirche der Reformation bekannt ist, und in der Luther predigte. Die Lutherstadt Wittenberg ist eine lebenswerte und moderne Stadt. Glücklicherweise blieb sie vom Krieg und dem sozialistischen Stadtumbau nahezu verschont. Es ist ein Ort, an dem auch heute noch Wohnen, Arbeiten und Genießen harmonisch zusammenfallen.

Die Immobilie befindet sich im beschaulichen Ortsteil Straach. Die Ortschaft ist umgeben von einer atemberaubenden Landschaft bestehend aus weitläufigen Feldern, Wäldern und Wiesen. Der Naturpark "Hoher Fläming" bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten ein Zuhause. Die rund 100 Einwohner in Straach profitieren von einem Kindergarten, einer Allgemeinarzt- und Zahnarztpraxis, einem Bäcker, einer Physiotherapie sowie einer PKW-Werkstatt.

Die Lutherstadt Wittenberg bietet rund 45.000 Einwohnern ein sicheres Zuhause. Dank einer stabilen Wirtschaft findet eine wachsende Zahl von Menschen hier Ausbildung, Arbeitsmöglichkeiten und Perspektive. Die Bundesstraßen B2 und B187 verlaufen durch die Stadt. Die Autobahn A9 ist nur wenige Kilometer von der Stadtgrenze entfernt. Die nächst größeren Ortschaften sind Coßwig (Anhalt) und Dessau-Roßlau. Mehrere Bahnhöfe verbinden Wittenberg mit Falkenberg/Elster und Dessau-Roßlau

PKW:
ca. 25 Min bis Coßwig (Anhalt)
ca. 40 Min bis Dessau-Roßlau
ca. 60 Min bis Leipzig
ca. 60 Min bis Berlin

Öffentliche Verkehrsmittel:
ca. 25 Min bis Coßwig (Anhalt)
ca. 40 Min bis Falkenberg/Elster
ca. 50 Min bis Dessau-Roßlau

In der Lutherstad Wittenberg gibt es diverse Kindergärten und Kindertagesstätten,

Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien. An Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und weiteren Geschäften mangelt es ebenfalls nicht.

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 250.57 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Cornelia Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com