

Wittenberg

# Charmantes Mehrgenerationen-Anwesen mit zwei Wohnhäusern auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26206017



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 311 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.063 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206017	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 311 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	12	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	10	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>125.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



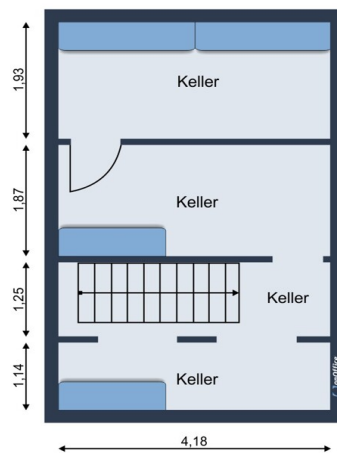
Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

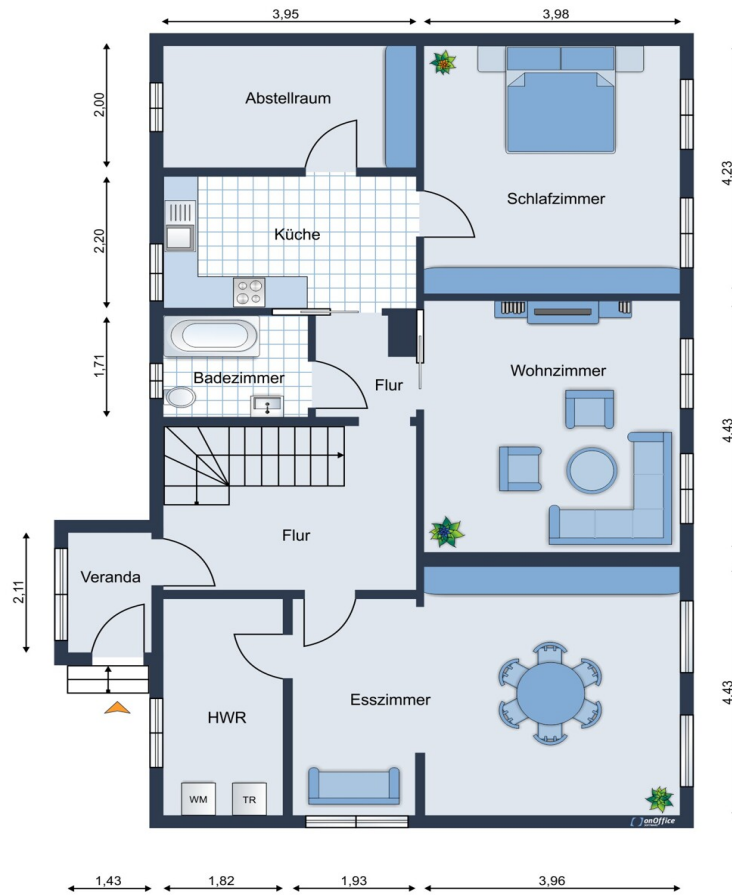
## Die Immobilie

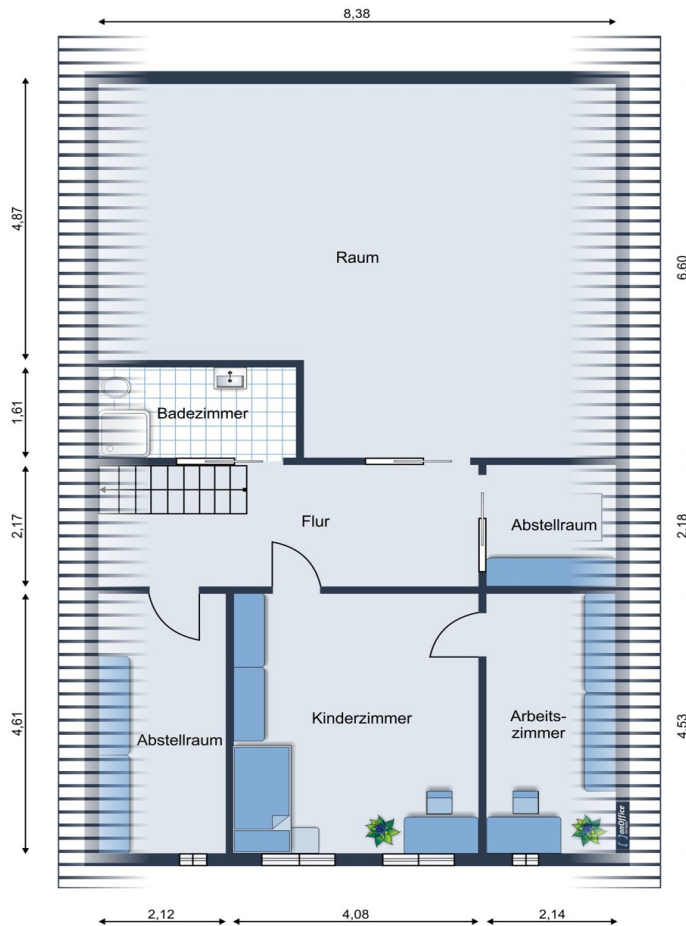


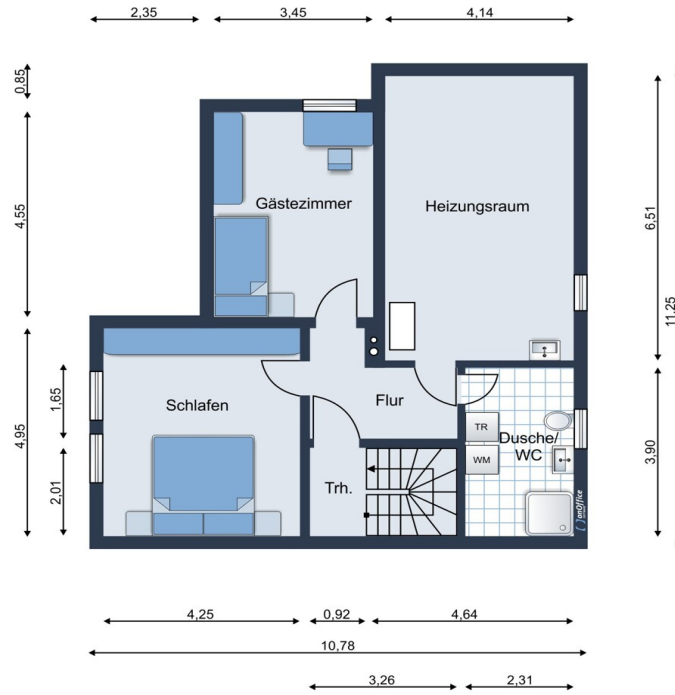
Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg

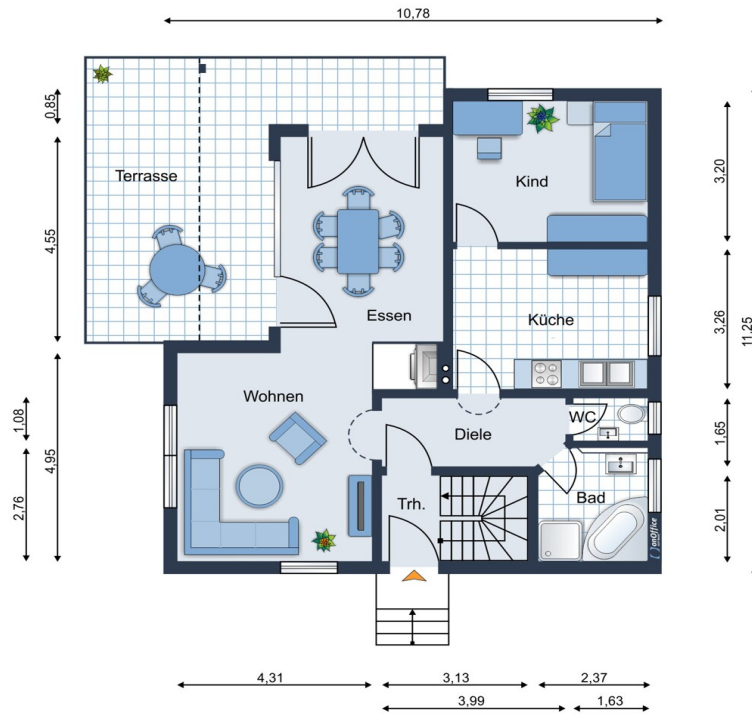
## Grundrisse

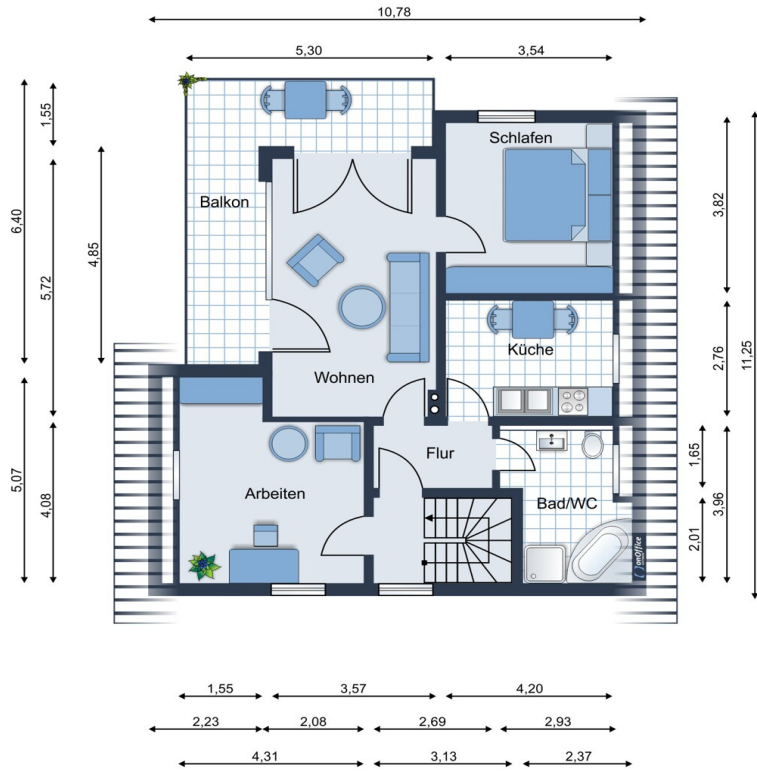


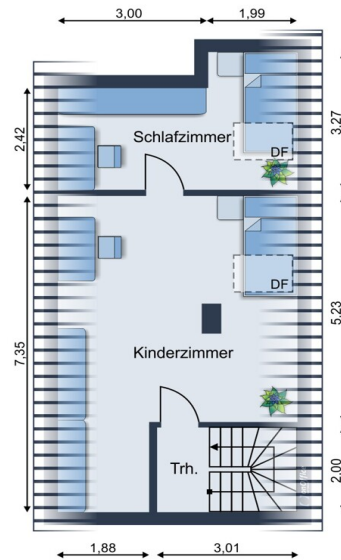












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg**

## **Ein erster Eindruck**

Auf diesem besonderen Grundstück erwarten Sie gleich zwei vollständig erschlossene Wohnhäuser mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Ensemble eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder auch als Kapitalanlage mit separater Vermietung.

Das vordere Haus, ein liebevoll erhaltener Altbau aus dem Jahr 1915, besticht durch seinen ganz eigenen Charme und zahlreiche historische Details. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein modernes Wohnhaus aus dem Jahr 1993, das mit großzügigem Platzangebot überzeugt. Beide Häuser können bei Bedarf auch getrennt voneinander verkauft werden.

Das Hinterhaus verfügt zusätzlich über einen wohnlich ausgebauten Keller (nicht zur offiziellen Wohnfläche zählend) sowie eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung. Ein Kamin im hinteren Haus sowie die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgen hier für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Zwischen den beiden Häusern erstreckt sich eine große Grünfläche, die viel Raum für Erholung und individuelle Gestaltung bietet. Verbunden sind die Gebäude durch einen gepflasterten, abends beleuchteten Weg.

Das Grundstück bietet zudem zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale: Eine elektrische Toreinfahrt sorgt für komfortablen Zugang, ein Wasserbrunnen unterstützt die Gartenbewässerung und umfangreiche Nebengebäude im vorderen Grundstücksteil schaffen zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge stehen eine Garage am Vorderhaus sowie ein Doppelcarport am Hinterhaus zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich seit Generationen im Familienbesitz, wobei auch das Vorderhaus ursprünglich von der Familie selbst errichtet wurde – ein Detail, das die besondere Geschichte dieses Anwesens unterstreicht.

Neben dem Gesamtverkauf besteht optional die Möglichkeit, flexible Lösungen zu vereinbaren: So könnten die Verkäufer beispielsweise das Vorderhaus weiterhin anmieten oder alternativ lediglich das Hinterhaus verkauft werden.

Dieses einzigartige Anwesen vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Perspektiven für die Zukunft.

**Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg**

## **Alles zum Standort**

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in Lutherstadt Wittenberg, einer Stadt in Sachsen-Anhalt, Deutschland. Wittenberg ist historisch bedeutend, da sie als Wirkungsstätte von Martin Luther gilt und ein zentraler Ort der Reformation war. Die Stadt liegt an der Elbe und ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Sie ist sowohl von der Autobahn A9 als auch von regionalen Straßen gut erreichbar, beispielsweise 1 h nach Berlin oder Leipzig.

### **Infrastruktur:**

Die Infrastruktur in Wittenberg ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen, die eine breite Palette von Bildungsmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die frische regionale Produkte anbieten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen und örtliche Krankenhäuser gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Busse und Regionalbahnen, ermöglichen eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und zu benachbarten Gemeinden.

### **Freizeitaktivitäten:**

Wittenberg bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten sowohl für Einheimische als auch für Besucher. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Sehenswürdigkeiten, darunter die Schlosskirche, das Lutherhaus und die Stadtkirche St. Marien. Kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Ausstellungen und Stadtfeste finden regelmäßig statt und fördern das Gemeinschaftsleben. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Elbe sowie Parks und Grünflächen, die Erholung im Freien ermöglichen. Sportvereine und Fitnessstudios bieten Möglichkeiten für sportliche Betätigungen, darunter Fußball, Tennis und Schwimmen.

### **Wirtschaft:**

Die Wirtschaft in der Region ist diversifiziert und umfasst sowohl industrielle als auch dienstleistungsorientierte Sektoren. Wittenberg ist Heimat verschiedener Unternehmen, die in den Bereichen Maschinenbau, Lebensmittelverarbeitung und moderne Technologie tätig sind. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einem Anziehungspunkt für Existenzgründer entwickelt, unterstützt durch lokale Initiativen und Förderprogramme. Darüber hinaus profitiert der Tourismus von der historischen Bedeutung der Stadt und zieht Besucher aus dem In- und Ausland an, was ebenfalls zur wirtschaftlichen Stabilität beiträgt.

**Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 26206017 - 06889 Wittenberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Maltz**

---

**Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen**

**Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0**

**E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**