

Wittenberg

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und voll unterkellert auf großzügigem Grundstück

*Objektnummer: 26206017-HH*



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg**

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

Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26206017-HH	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Carport	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## Die Immobilie



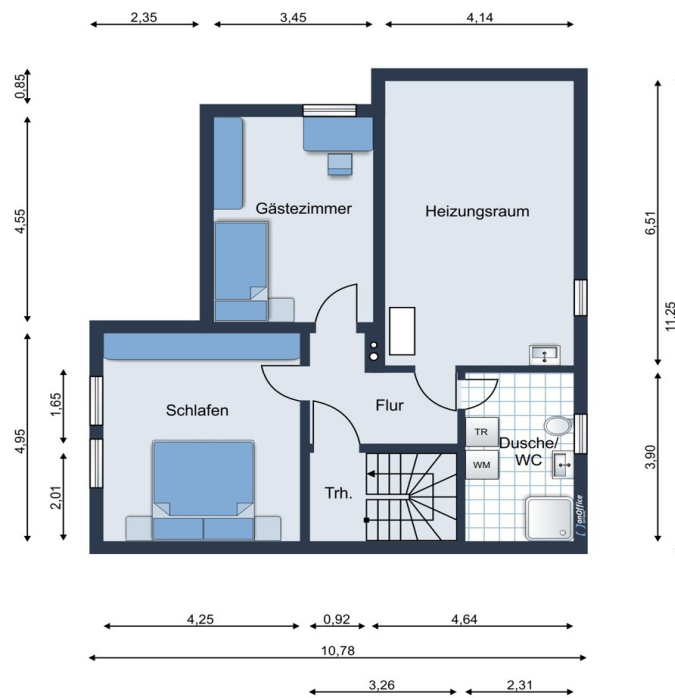
Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

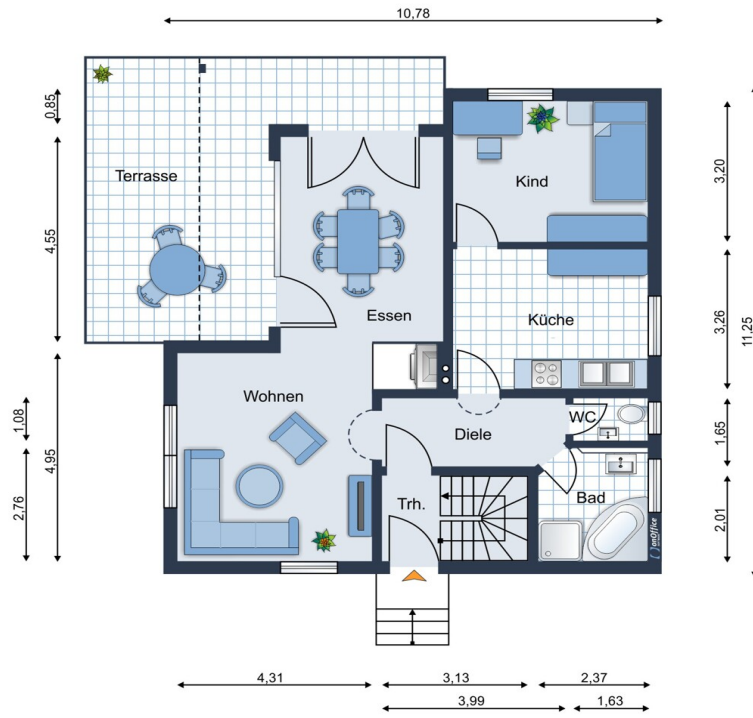
## Die Immobilie

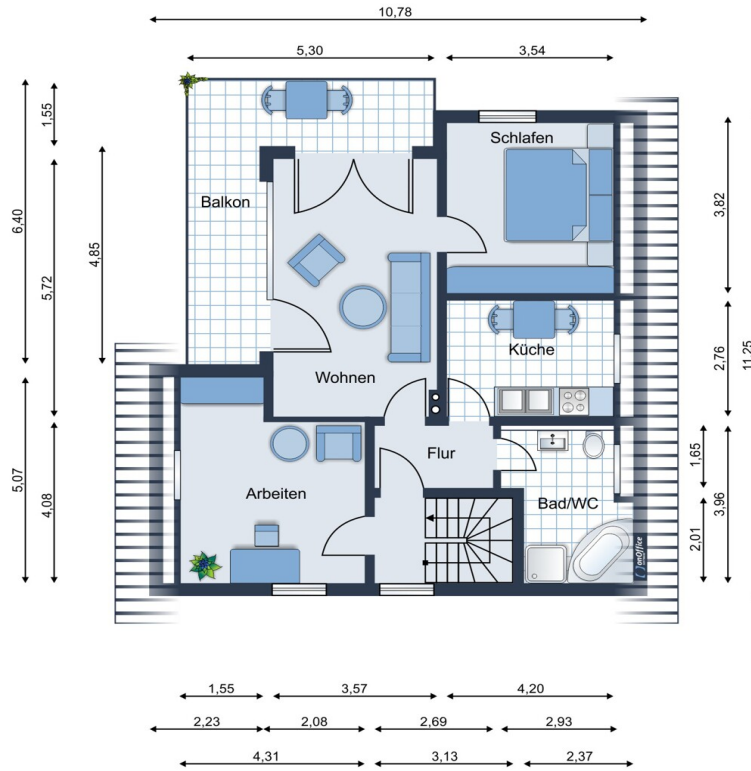


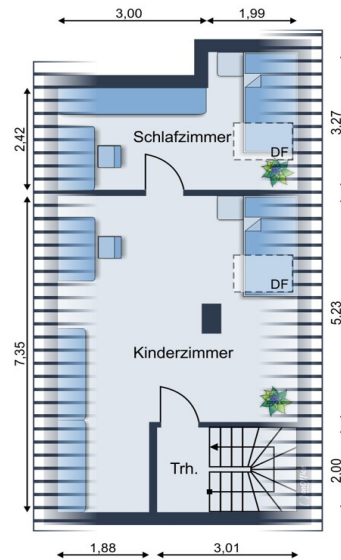
Objektnummer: 26206017-HH - 06889 Wittenberg

## 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-HH - 06889 Wittenberg**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht das im hinteren Bereich gelegene Wohnhaus eines großzügigen Gesamtgrundstücks, das sich aktuell in Teilung befindet. Die Liegenschaft wird im Zuge des Verkaufs vermessen und real aufgeteilt.

Das angebotene Hinterhaus wurde im Jahr 1993 errichtet und überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot sowie eine durchdachte Aufteilung. Ergänzt wird die Immobilie durch einen wohnlich ausgebauten Keller (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) sowie eine separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für Familienmitglieder, Gäste oder zur teilweisen Vermietung. Ein Kamin im hinteren Haus sowie die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt hier für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Das Haus ist vollständig erschlossen und über eine komfortable, elektrische Toreinfahrt zugänglich. Ein Doppelcarport bietet ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge. Zwischen Vorder- und Hinterhaus erstreckt sich eine großzügige Grünfläche, die dem Hinterhaus anteilig zugeordnet wird und Raum für Erholung und individuelle Gartengestaltung bietet. Ein gepflasterter, beleuchteter Weg verbindet die Gebäude und gewährleistet eine angenehme Erreichbarkeit.

Ein Wasserbrunnen zur Bewässerung sowie weitere Außenanlagen sind vorhanden und werden im Rahmen der Grundstücksteilung entsprechend berücksichtigt.

Das Gesamtanwesen befindet sich seit Generationen im Familienbesitz, wobei das Vorderhaus aus dem Jahr 1915 von der Familie selbst errichtet wurde. Das Vorderhaus verbleibt im Eigentum der Verkäufer, die dieses weiterhin selbst nutzen werden.

Hinweis zur Grundstücksteilung:

Die Teilung des Grundstücks erfolgt durch Vermessung. Die genaue Größe und Abgrenzung des zu veräußernden Grundstücksteils ergeben sich aus dem noch zu erstellenden Teilungsplan. Eine wertmäßige oder flächenbezogene Ausgleichszahlung zwischen den Parteien findet nicht statt.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Käufer, die ein großzügiges, eigenständiges Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial suchen und gleichzeitig die Vorteile eines gewachsenen, familiengeprägten Umfelds schätzen.

**Objektnummer: 26206017-HH - 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-HH - 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-HH - 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)