

**Lutherstadt Wittenberg**

# Gran casa unifamiliar con ampliación, dependencias y local comercial.

**Número de propiedad: 24165034**



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

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.930 m<sup>2</sup>**

**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	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 627 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1900	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	250.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.08.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	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

¿Residencial o comercial? ¿Por qué no ambos? Esta propiedad cuenta con aproximadamente 830 m<sup>2</sup> de superficie habitable y útil, distribuidos en una espaciosa casa unifamiliar, una ampliación, un amplio local comercial y dependencias adicionales. La casa unifamiliar cuenta con estancias luminosas y una distribución impecable. La entrada principal se encuentra en el vestíbulo. El pasillo contiguo conecta todas las estancias de la planta baja. Estas incluyen un amplio salón, un cómodo dormitorio, un luminoso estudio, una cocina totalmente equipada y un baño con ducha a ras de suelo. La ampliación alberga trasteros, un aseo adicional y el lavadero. La planta superior consta de un pasillo, un luminoso salón, un estudio con balcón contiguo, dos dormitorios y un baño con bañera. El balcón ofrece impresionantes vistas de la ciudad. El local comercial tiene una superficie aproximada de 180 m<sup>2</sup> y anteriormente se utilizaba como restaurante. La entrada independiente da acceso a la zona del bar y a los comedores contiguos, incluyendo los aseos. Además, el local comercial ofrece espacio para eventos con su propio bar, bufé y aseos. Las salidas al patio permiten a los huéspedes utilizar la zona exterior según sus necesidades. La propiedad mide aproximadamente 1930 m<sup>2</sup>. Dos entradas independientes con puertas dobles dan acceso a la propiedad. El patio y los senderos pavimentados conectan los edificios. Además de la casa unifamiliar, una ampliación y un local comercial, la propiedad incluye un amplio taller, otra dependencia, una terraza cubierta y tres garajes. El cuidado jardín cuenta con hermosas plantas y amplia privacidad. Destacan la piscina y la terraza. Nota: Una vez que haya completado sus datos de contacto, recibirá automáticamente los detalles de la propiedad. No dude en contactarnos para obtener más información y concertar una visita.

**Número de propiedad: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Detalles de los servicios

### Einfamilienhaus:

- Baujahr ca. 1900
- ca. 203 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ehemaliges Stallgebäude
- Gastgewerbe
- eigener Eingang
- Veranstaltungsraum
- zwei Bars
- separate WCs
- hofseitiger Ausgang
- überdachte Veranstaltungsterrasse

- teilweise unterkellert
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Grundstück & Nebengebäude:

- ca. 1.930 m<sup>2</sup> 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 Lutherstadt 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/(m<sup>2</sup>\*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 und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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