

Lutherstadt Wittenberg

# Grande maison individuelle avec extension, dépendances et espace commercial

CODE DU BIEN: 24165034



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.930 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>24165034</b>
Surface habitable	<b>ca. 203 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>7</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1900</b>
Place de stationnement	<b>3 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>249.000 EUR</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2022</b>
État de la propriété	<b>A rénover</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 627 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>250.57 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.08.2034</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1900</b>

CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Une première impression

Résidentiel ou commercial ? Pourquoi choisir ? Cette propriété offre environ 830 m<sup>2</sup> de surface habitable et utilisable, répartis entre une spacieuse maison individuelle, une extension, un grand local commercial et des dépendances. La maison individuelle bénéficie de pièces lumineuses et d'une distribution bien pensée. L'entrée principale se situe dans le vestibule. Le couloir adjacent dessert toutes les pièces du rez-de-chaussée : un vaste séjour, une chambre confortable, un bureau lumineux, une cuisine équipée et une salle de bains avec douche à l'italienne. L'extension abrite des espaces de rangement, des toilettes supplémentaires et la buanderie. À l'étage, on trouve un couloir, un séjour lumineux, un bureau avec balcon attenant, deux chambres et une salle de bains avec baignoire. Le balcon offre une vue imprenable sur la ville. L'espace commercial, d'une superficie d'environ 180 m<sup>2</sup>, était auparavant un restaurant. L'entrée indépendante donne accès au bar et aux salles à manger adjacentes, ainsi qu'aux sanitaires. De plus, cet espace commercial peut être aménagé en salle événementielle avec son propre bar, un espace buffet et des sanitaires. Les accès par la cour permettent aux invités de profiter de l'espace extérieur à leur guise. La propriété s'étend sur environ 1 930 m<sup>2</sup>. Deux allées distinctes avec portails doubles y mènent. La cour et les allées pavées relient les bâtiments. Outre la maison individuelle, une extension et un espace commercial, la propriété comprend un grand atelier, une autre dépendance, une terrasse couverte et trois garages. Le jardin, soigneusement entretenu, offre une intimité totale grâce à sa végétation luxuriante. La piscine et sa terrasse constituent un véritable atout. Remarque : Une fois vos coordonnées complètes saisies, les détails de la propriété vous seront automatiquement envoyés. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations et organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Détails des commodités

### **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

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.**

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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