

Lutherstadt Wittenberg

Μεγάλη μονοκατοικία με επέκταση, βοηθητικά κτίρια και επαγγελματικό χώρο

Αριθμός ακινήτου: 24165034

www.von-poll.comΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 249.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 203 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.930 m²

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24165034	Τιμή αγοράς	249.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 203 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 627 m ²
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1900		
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	250.57 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.08.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Μια πρώτη εντύπωση

Κατοικία ή επαγγελματική στέγη; Γιατί όχι και τα δύο; Αυτό το ακίνητο διαθέτει περίπου 830 τ.μ. κατοικήσιμου και ωφέλιμου χώρου, κατανεμημένο σε μια ευρύχωρη μονοκατοικία, μια επέκταση, μια μεγάλη εμπορική μονάδα και επιπλέον βοηθητικά κτίρια. Η μονοκατοικία διαθέτει φωτεινά δωμάτια και μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση. Η κύρια είσοδος βρίσκεται στον προθάλαμο. Ο παρακείμενος διάδρομος συνδέει όλα τα δωμάτια στο ισόγειο. Αυτά περιλαμβάνουν ένα ευρύχωρο σαλόνι, ένα άνετο υπνοδωμάτιο, ένα φωτεινό γραφείο, μια πλήρως εξοπλισμένη εντοιχισμένη κουζίνα και ένα μπάνιο με ντους. Η επέκταση στεγάζει αποθήκες, ένα επιπλέον WC και το πλυσταριό. Ο επάνω όροφος περιλαμβάνει ένα διάδρομο, ένα φωτεινό σαλόνι, ένα γραφείο με διπλανό μπαλκόνι, δύο υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο με μπανιέρα. Το μπαλκόνι προσφέρει εκπληκτική θέα στην πόλη. Ο εμπορικός χώρος εκτείνεται σε περίπου 180 τ.μ. και έχει χρησιμοποιηθεί προηγουμένως ως εστιατόριο. Η ξεχωριστή είσοδος οδηγεί στον χώρο του μπαρ και στις παρακείμενες τραπεζαρίες, συμπεριλαμβανομένων των τουαλετών. Επιπλέον, ο εμπορικός χώρος προσφέρει χώρο για χώρο εκδηλώσεων με δικό του μπαρ, χώρο μπουφέ και τουαλέτες. Οι έξοδοι στην αυλή επιτρέπουν στους επισκέπτες να χρησιμοποιούν τον εξωτερικό χώρο ανάλογα με τις ανάγκες. Το ακίνητο έχει εμβαδόν περίπου 1.930 τ.μ. Δύο ξεχωριστοί δρόμοι με διπλές πύλες οδηγούν στον χώρο. Η αυλή και τα πλακόστρωτα μονοπάτια συνδέουν τα κτίρια. Εκτός από την μονοκατοικία, μια επέκταση και έναν εμπορικό χώρο, το ακίνητο περιλαμβάνει ένα μεγάλο εργαστήριο, ένα ακόμη βοηθητικό κτίριο, μια σκεπαστή βεράντα και τρία γκαράζ. Ο καλοδιατηρημένος κήπος διαθέτει όμορφα φυτά και άφθονη ιδιωτικότητα. Ένα πραγματικό αξιοθέατο είναι η πισίνα και η βεράντα. Σημείωση: Μόλις εισαγάγετε πλήρως τα στοιχεία επικοινωνίας σας, τα στοιχεία του ακινήτου θα σας αποσταλούν αυτόματα. Μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες και για να κανονίσετε μια επίσκεψη.

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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
- eigener 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

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com