Lutherstadt Wittenberg

Hochwertiger Vierseithof mit viel Zubehör und bis zu 100.000 € Einnahmen durch Solarstrom

VP azonosító: 23165031

VÉTELÁR: 479.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 268 m² • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 3.718 m²

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Áttekintés

VP azonosító	23165031
Hasznos lakótér	ca. 268 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1910
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 4 x Garázs

Vételár	479.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2010
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 540 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.06.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	138.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

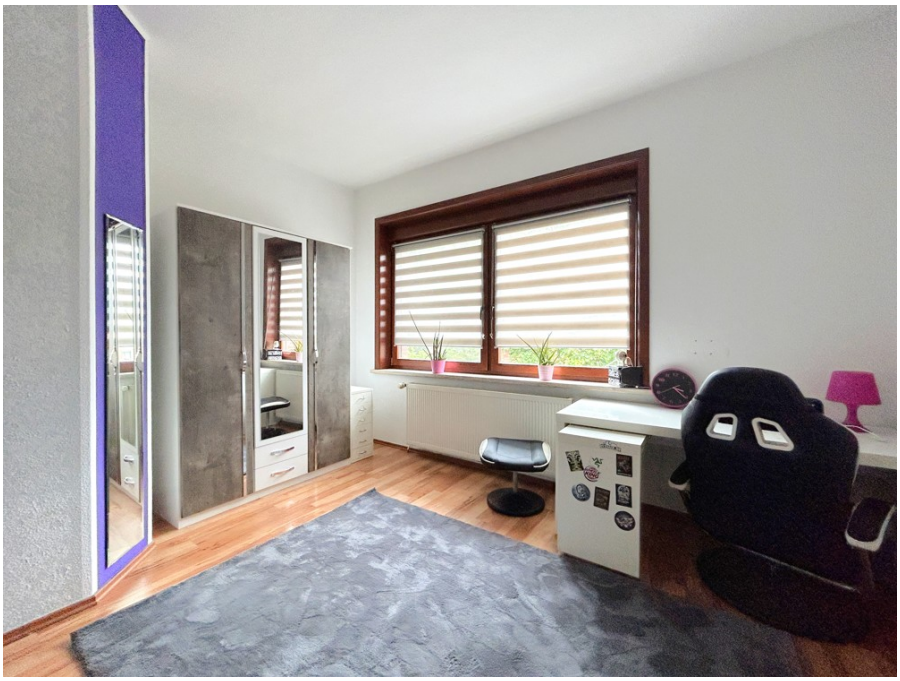
Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Az els? benyomás

Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 204 m² verteilt auf zwei Etagen und 9 Zimmern. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen lichtdurchfluteten Windfang mit angrenzendem Hausflur, zwei Arbeitszimmern, einem hellen Kinderzimmer, einer voll funktionsfähigen Einbauküche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit Blick in den Vorgarten sowie einem Badezimmer mit Dusche. Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, ein großes Wohn- und Esszimmer mit hochwertigem Echtholz-Parkett, eine moderne Einbauküche, ein kleines Kinderzimmer sowie ein Badezimmer samt Badewanne. Alle Dachfenster sind zum Sonnenschutz mit verspiegelten Glasscheiben ausgestattet. An warmen Sommertagen kühlt die fest verbaute Klimaanlage das Dachgeschoss auf angenehme Raumtemperatur. Das Wohnhaus wurde ca. 1910 errichtet und 1993/1994 umfangreich saniert. Das Grundstück ist mit Strom, Wasser und Telekommunikationsleitung erschlossen. Das Abwasser wird in der hauseigenen Biokläranlage gefiltert und im Klärteich geklärt. Die Biokläranlage wurde 2022 umfassend saniert und modernisiert. Die Öl-Zentralheizung wurde im Zuge der Sanierungen eingebaut und 2023 generalüberholt. Kalkmagneten zerstören die Struktur von Kalk und sorgen für eine längere Lebensdauer der Wasserleitungen. Der hofseitige Windfang verbindet das Wohnhaus mit dem Anbau und dem Innenhof. Im Anbau befindet sich ein Partyraum sowie ein Lagerraum samt Gas-Zentralheizung für die Einliegerwohnung. Diese hat eine Wohnfläche von ca. 65 m² sowie einen separaten Eingang im Innenhof. Die Einliegerwohnung ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und bodentiefen Fenstern, ein kleines Badezimmer mit Badewanne, eine gepflegte Einbauküche sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zum eigenen Garten samt Terrasse. Der geschlossene Innenhof hat eine Größe von ca. 305 m² und ist umgeben von Seitengebäuden mit Garten-WC für den Gartenbereich, zahlreichen Garagen samt Wallbox, Lagerräumen sowie einer großen Scheune. Das Dach der Scheune wurde im Zuge der Installation der Photovoltaikanlage 2010 erneuert. Diese hat eine Leistung von 22,1 kWp. Der erzeugte Strom wird derzeit in das Stromnetz eingespeist und erzielt Einnahmen von ca. 1.000 € im Monat. Bis zum Jahr 2030 kann der eingespeiste Strom einen Ertrag von bis zu 100.000 € erzielen. Die Scheune ist das Tor zum Garten. Der vordere Teil des Gartens ist stilvoll bepflanzt und liebevoll angelegt. Gepflasterte Wege verbinden die überdachte Terrasse mit der gepflasterten Sitzecke und dem hochwertigen Edelstahlpool. Dieser hat eine Größe von 7 x 4,5 m und wird dank einer Poolplane vor dem auskühlen geschützt. Eine Hecke trennt den vorderen teil des Gartens vom hinteren. Dieser ist vereinzelt bepflanzt und bietet eine große Freifläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und traumhafter Aussicht auf die umliegend Landschaft.

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Részletes felszereltség

- Vierseithof
- Wohnhaus Baujahr ca. 1910
- ca. 204 m² Wohnfläche im Wohnhaus
- ca. 65 m² Wohnfläche in der Einliegerwohnung
- ca. 540 m² Nutzfläche
- ca. 3.718 m² Grundstück
- 9 Zimmer (7 im Wohnhaus, 2 in der Einliegerwohnung)
- 3 Badezimmer (2 im Wohnhaus, 1 in der Einliegerwohnung)
- Sanierung Wohnhaus 1993/94
- Dachfenster mit verspiegelten Scheiben
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Kalkmagneten für länger Lebensdauer der Wasserleitungen
- Öl-Zentralheizung (1993/94, 2023 generalüberholt)
- Einliegerwohnung mit eigenem Garten (2005)
- Kamin in der Einliegerwohnung
- Flüssiggas Zentralheizung für die Einliegerwohnung (2005)
- PV-Anlage mit 22,1 kWp (2010)
- ca. 1.000 € Einnahmen mit der PV-Anlage
- ca. 100.000 € zu erwartende Einnahmen durch die PV-Anlage bis 2030
- Biokläranlage mit Klärteich (2022 umfassend saniert und modernisiert)
- verklinkerte Fassade
- geschlossener Innenhof ca. 305 m²
- große Scheune mit 2 Pferdeboxen
- Ausbaupotential in den Seitengebäuden
- 4 Garagen inkl. Wallbox
- Schleppdach
- elektrische Tore
- überdachte Terrasse
- separates WC für den Gartenbereich
- Pool aus Edelstahl (7 x 4,5 m)
- gepflegter Garten
- Brunnen
- große Freifläche im Garten
- Internetgeschwindigkeit bis zu 500 Mbit/s (Quelle: Check24 Vergleichsportal)

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Minden a helyszínr?l

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 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 Sonstiges: In der Lutherstad Wittenberg gibt es diverse Kindergärten und Kindertagesstätten. In der Stadt stehen Kindern und Schülern verschiedene Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien zur Verfügung. An Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und weiteren Geschäften mangelt es ebenfalls nicht.

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 138.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 23165031 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 Brandenburg a Havelon
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com