

## Lutherstadt Wittenberg

Nagy, különálló ház melléképületekkel,  
melléképületekkel és üzlethelyiséggel

VP azonosító: 24165034

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.930 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Áttekintés

VP azonosító	24165034	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 203 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	7		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	3	Modernizálás / felújítás	2022
Építés éve	1900	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs	Hasznos terület	ca. 627 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	250.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.08.2034	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Az első benyomás

Lakó- vagy kereskedelmi célú? Miért ne lehetne mindkettő? Ez az ingatlan körülbelül 830 m<sup>2</sup> lakó- és hasznos alapterülettel büszkélkedhet, amely egy tágas családi házra, egy bővítményre, egy nagy üzlethelyiségre és további melléképületekre oszlik. A családi ház világos szobákkal és jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik. A fobejárat az elosztóban található. A szomszédos folyosó összeköti a földszint összes helyiségét. Ezek közé tartozik egy tágas nappali, egy kényelmes hálószoba, egy világos dolgozószoba, egy teljesen felszerelt konyha és egy zuhanyzós fürdőszoba. A bővítményben tárolóhelyiségek, egy további WC és a mosókonyha található. Az emeleten egy folyosó, egy világos nappali, egy erkélyhez kapcsolódó dolgozószoba, két hálószoba és egy kádas fürdőszoba található. Az erkélyről lenyugózó kilátás nyílik a városra. Az üzleti terület körülbelül 180 m<sup>2</sup>-es, és korábban étteremként használták. A külön bejárat a bárterületre és a szomszédos étkezőkbe vezet, beleértve a mosdókat is. Ezenkívül az üzleti terület egy rendezvényternek is helyet biztosít saját bárral, büféterülettel és mosdókkal. Az udvari kijáratok lehetővé teszik a vendégek számára, hogy szükség szerint használják a kültéri területet. Az ingatlan körülbelül 1930 m<sup>2</sup>-es. Két különálló, dupla kapuval ellátott kocsifelhajtó vezet a telekre. Az épületeket udvar és térkövezett ösvények kötik össze. A különálló ház, egy bővítmény és egy üzlethelyiség mellett az ingatlanhoz tartozik egy nagy műhely, egy másik melléképület, egy fedett terasz és három garázs. A gondozott kert gyönyörű növényekkel és boséges magánélettel büszkélkedhet. Az ingatlan igazi fénypontja a medence és a terasz. Megjegyzés: Miután megadta elérhetőségi adatait, az ingatlan adatait automatikusan elküldjük Önnek. További információkért és megtekintés egyeztetése érdekében kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

**VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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