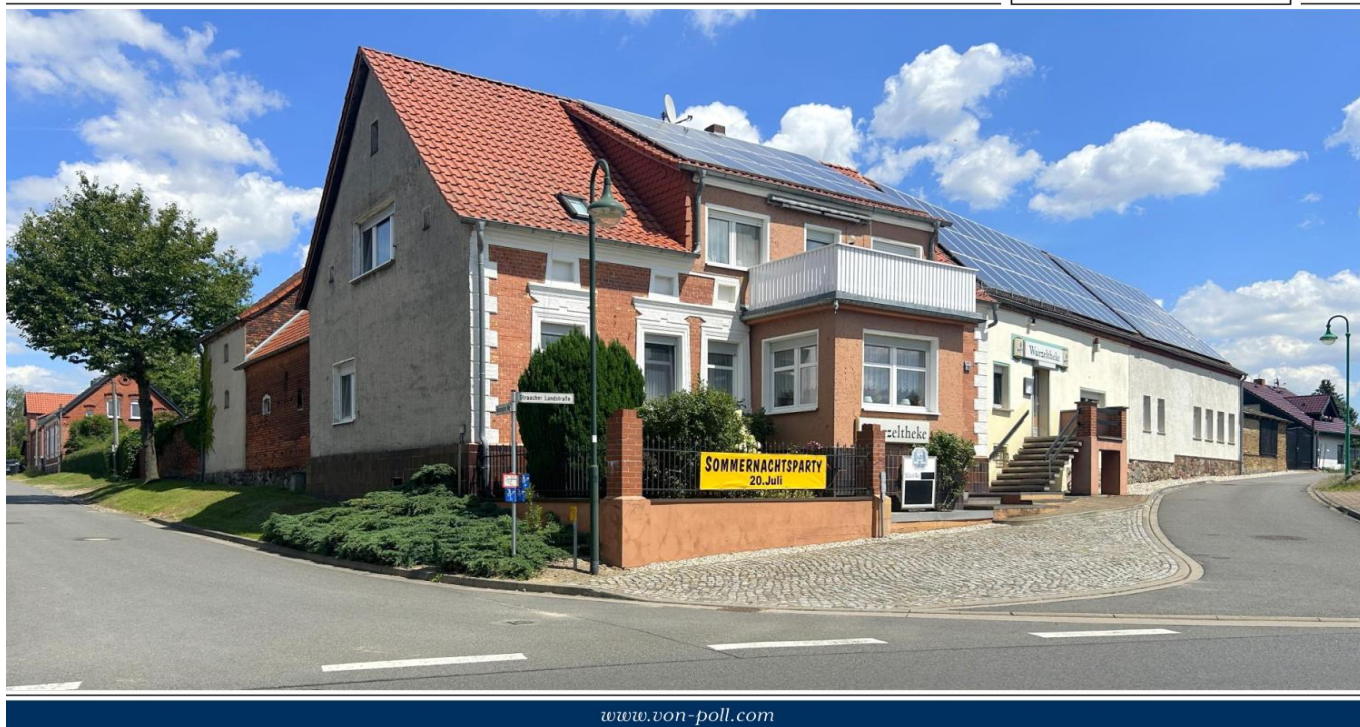


Lutherstadt Wittenberg

## Ampia casa indipendente con ampliamento, annessi e spazio commerciale

Codice oggetto: 24165034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.930 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 24165034    |
| Superficie netta    | ca. 203 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1900        |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage  |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                  | 249.000 EUR  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022   |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Superficie lorda                   | ca. 627 m²   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Dati energetici

|   |               |
|---|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.08.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 250.57 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                             |

Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Una prima impressione

Residenziale o commerciale? Perché non entrambi? Questa proprietà vanta circa 830 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile, distribuiti in una spaziosa casa indipendente, un ampliamento, un'ampia unità commerciale e ulteriori annessi. La casa indipendente presenta ambienti luminosi e una disposizione ben progettata. L'ingresso principale si trova nel vestibolo. Il corridoio adiacente collega tutti gli ambienti del piano terra. Questi includono un ampio soggiorno, una confortevole camera da letto, uno studio luminoso, una cucina completamente attrezzata e un bagno con cabina doccia. L'ampliamento ospita ripostigli, un ulteriore WC e la lavanderia. Il piano superiore comprende un corridoio, un luminoso soggiorno, uno studio con balcone adiacente, due camere da letto e un bagno con vasca. Il balcone offre una vista mozzafiato sulla città. L'area commerciale si estende su circa 180 m<sup>2</sup> ed è stata precedentemente utilizzata come ristorante. L'ingresso indipendente conduce alla zona bar e alle sale da pranzo adiacenti, compresi i servizi igienici. Inoltre, lo spazio commerciale offre spazio per uno spazio eventi con bar, area buffet e servizi igienici. Le uscite dal cortile consentono agli ospiti di utilizzare l'area esterna secondo necessità. La proprietà misura circa 1.930 m<sup>2</sup>. Due vialetti separati con doppi cancelli conducono al terreno. Il cortile e i sentieri pavimentati collegano gli edifici. Oltre alla casa indipendente, a un ampliamento e a uno spazio commerciale, la proprietà comprende un'ampia officina, un'altra dependance, una terrazza coperta e tre garage. Il giardino ben curato vanta splendide piante e ampia privacy. Un vero punto forte sono la piscina e la terrazza. Nota: una volta inseriti i dati di contatto, i dettagli della proprietà ti verranno inviati automaticamente. Non esitare a contattarci per ulteriori informazioni e per organizzare una visita.

Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Tutto sulla posizione

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 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.

**Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 24165034 - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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