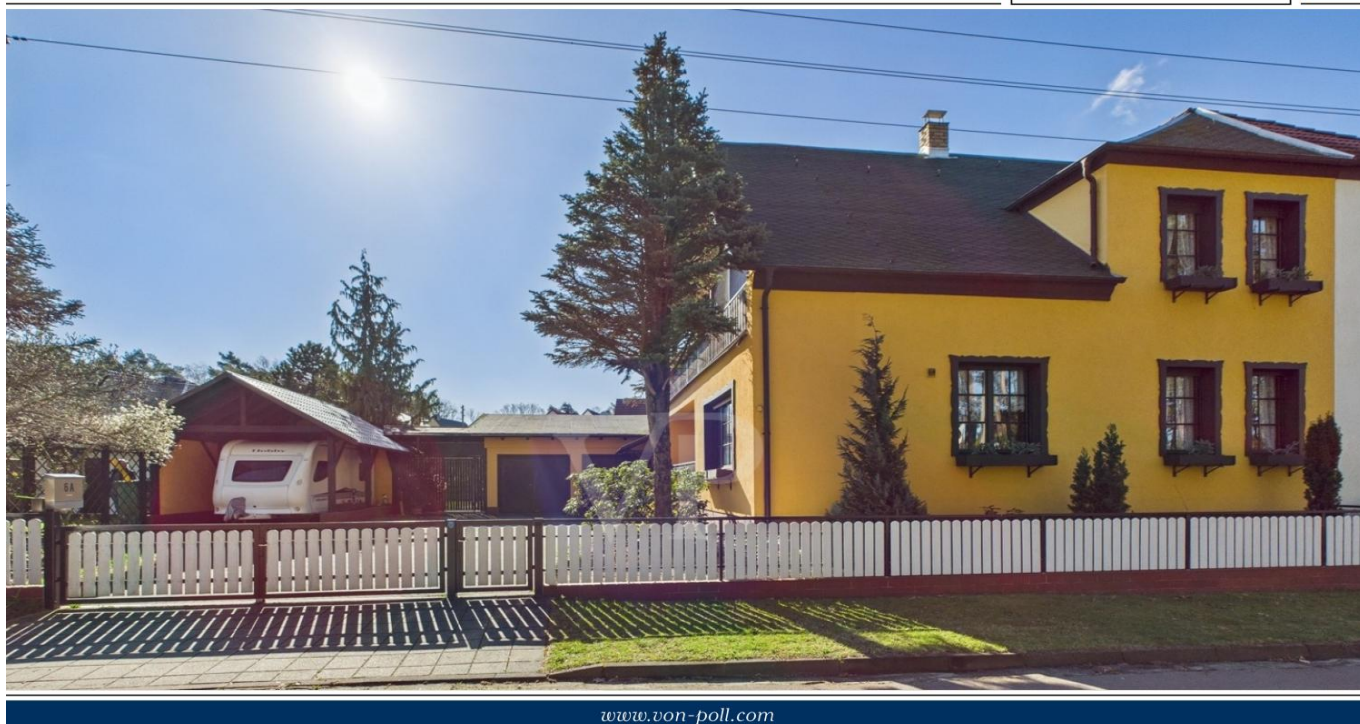


Lutherstadt Wittenberg

# Kapitalanlageimmobilie mit 3 Wohneinheiten, idyllischem Teich und Gemeinschaftshof

*CODICE OGGETTO: 25206027-K*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.135 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

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

CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25206027-K              |
| Superficie netta    | ca. 271 m²              |
| Vani                | 9                       |
| Bagni               | 3                       |
| Anno di costruzione | 1936                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 335.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

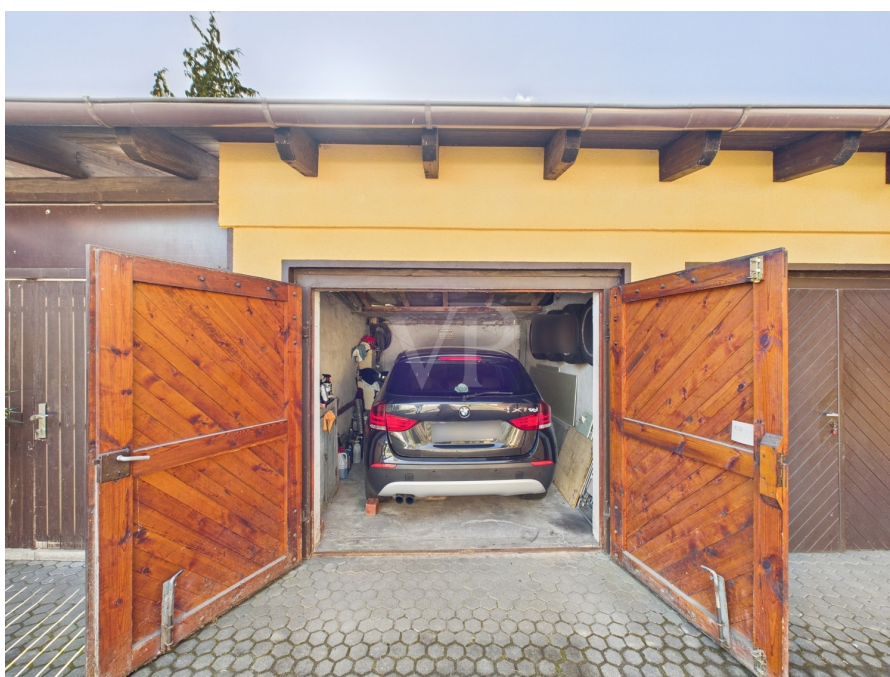
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 265.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1936                |

CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

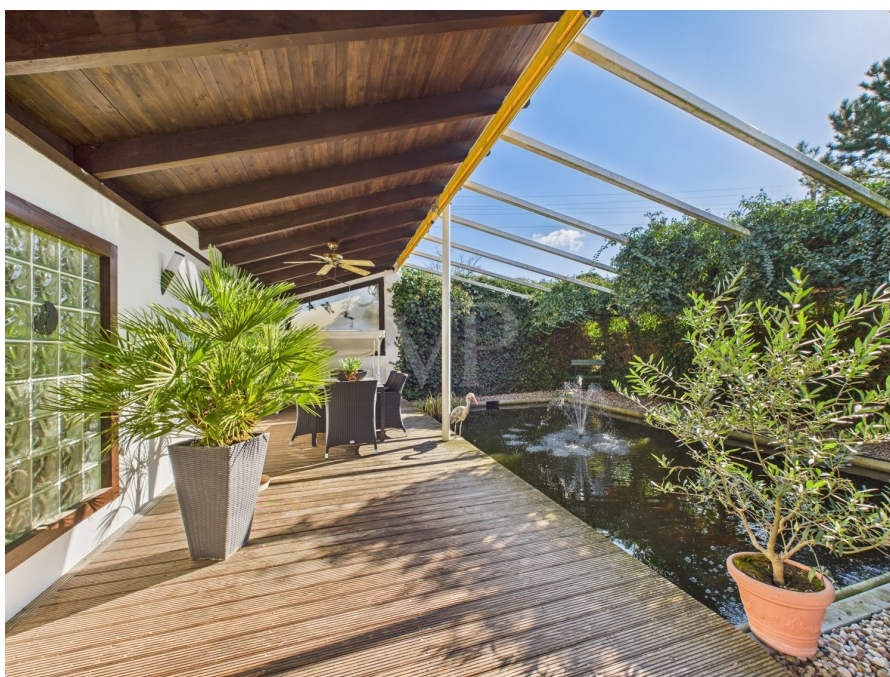
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà





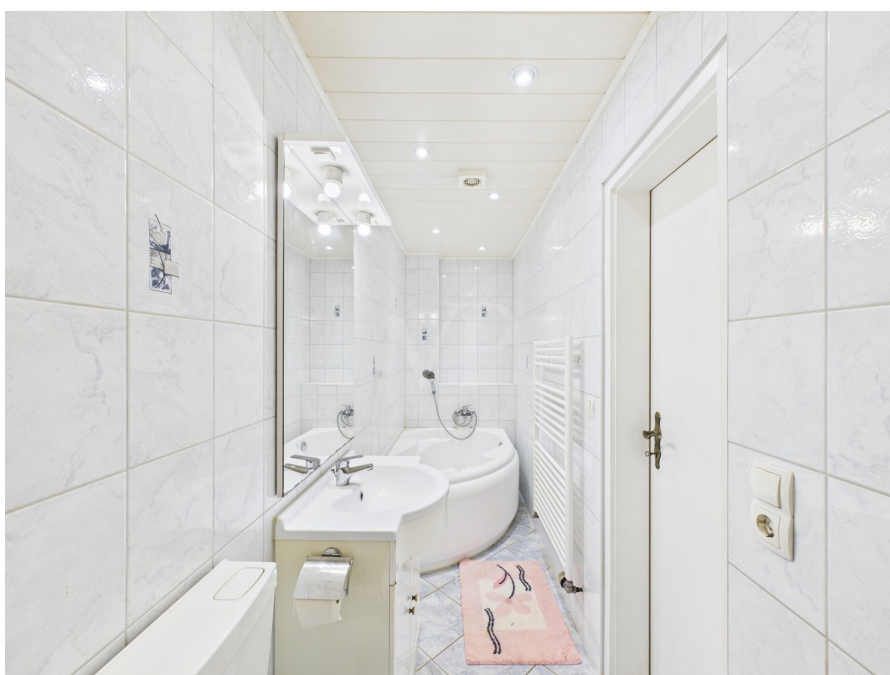
CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

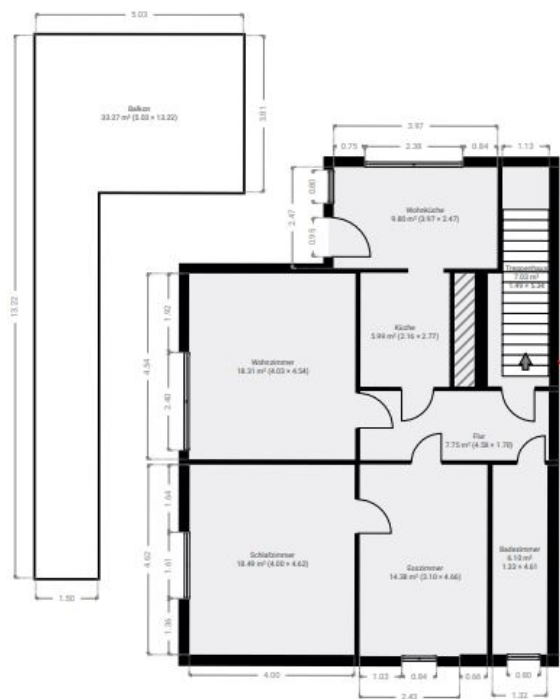
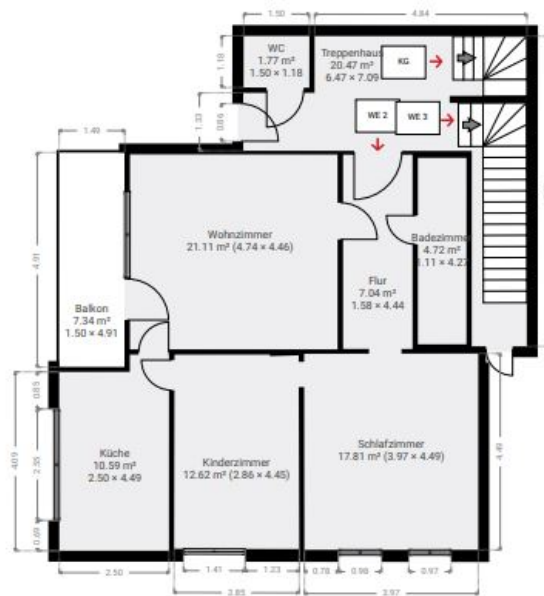
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten, welches ebenso als Kapitalanlage genutzt werden kann. Diese einzigartige Immobilie aus dem Jahr 1936 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.135 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dieses Mehrfamilienhaus unterteilt sich in drei Wohneinheiten, welche teilmöbliert übergeben werden. Jede der drei Wohnungen verfügt über drei Zimmer, sowie Küche und Bad. Alle Wohnungen verfügen über manuelle Rolläden. Das Haus bietet sowohl einen Balkon der Erdgeschosswohnung, als auch eine große Dachterrasse im Dachgeschoss. Die Besonderheit dieser Immobilie ist der schöne große Garten mit einem angelegten Teich und einer ca. 28 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse. Der Teich war ursprünglich ein Außenpool und kann problemlos mit wenigen Anpassungen wieder zu einem umfunktioniert werden. Weiterhin befindet sich hier eine großzügige Werkstatt sowie vielseitig nutzbare Nebengelasse, die zusätzlichen Komfort und Abstellfläche bieten. Der gemeinschaftliche Innenhof und ein großzügiger Eingangsbereich mit Sitzecke laden ebenso zu gemeinschaftlichen Abenden ein. Dieser Ort bietet nicht nur Wohnqualität, sondern auch die Möglichkeit, sich in einer offenen und einladenden Umgebung zu entspannen. Zusätzlich stehen zwei Garagen und ein großes Carport zur Verfügung, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Ein weiterer Vorteil ist der Glasfaseranschluss, der direkt vor dem Grundstück liegt und nur noch ins Haus angelegt werden muss. Alle Wohnungen werden unvermietet übergeben und sind somit sofort bezugsfertig. Diese Flexibilität bietet Käufern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu nutzen oder neu zu vermieten. Diese Immobilie ist eine hervorragende Gelegenheit ein gemeinsames Wohnprojekt oder Mehrgenerationenwohnen zu realisieren. Ebenso ist es ein spannendes Objekt für Kapitalanleger. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

**CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Tutto sulla posizione

Lage: Die Immobilie befindet sich in Lutherstadt Wittenberg, einer Stadt in Sachsen-Anhalt, Deutschland. Wittenberg ist historisch bedeutend, da sie als Wirkungsstätte von Martin Luther gilt und ein zentraler Ort der Reformation war. Die Stadt liegt an der Elbe und ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Sie ist sowohl von der Autobahn A9 als auch von regionalen Straßen gut erreichbar, wodurch der Zugang zu umliegenden Städten und Regionen einfach ist. Infrastruktur: Die Infrastruktur in Wittenberg ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen, die eine breite Palette von Bildungsmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die frische regionale Produkte anbieten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen und örtliche Krankenhäuser gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Busse und Regionalbahnen, ermöglichen eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und zu benachbarten Gemeinden. Freizeitaktivitäten: Wittenberg bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten sowohl für Einheimische als auch für Besucher. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Sehenswürdigkeiten, darunter die Schlosskirche, das Lutherhaus und die Stadtkirche St. Marien. Kulturelle Veranstaltungen, wie Konzerte, Ausstellungen und Stadtfeste, finden regelmäßig statt und fördern das Gemeinschaftsleben. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Wander- und Radwege entlang der Elbe sowie Parks und Grünflächen, die Erholung im Freien ermöglichen. Sportvereine und Fitnessstudios bieten Möglichkeiten für sportliche Betätigungen, darunter Fußball, Tennis und Schwimmen. Wirtschaft: Die Wirtschaft in der Region ist diversifiziert und umfasst sowohl industrielle als auch dienstleistungsorientierte Sektoren. Wittenberg ist Heimat verschiedener Unternehmen, die in den Bereichen Maschinenbau, Lebensmittelverarbeitung und moderne Technologie tätig sind. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einem Anziehungspunkt für Existenzgründer entwickelt, unterstützt durch lokale Initiativen und Förderprogramme. Darüber hinaus profitiert der Tourismus von der historischen Bedeutung der Stadt und zieht Besucher aus dem In- und Ausland an, was ebenfalls zur wirtschaftlichen Stabilität beiträgt.



**CODICE OGGETTO: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 265.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg**

## Partner di contatto

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

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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