

***3-geschossiges Reihenendhaus  
mit kleinem Garten, Nebengebäude  
und Vollkeller  
in Lutherstadt Wittenberg***



I-11862

**FIBAV Immobilien GmbH**

Dobschützstr. 1  
06886 Wittenberg

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Christoph Haese**  
Immobilienverkäufer

Mobil 01 51 – 18 83 05 23  
e-mail haese@fibav.de

# Angebot

**Objektnummer** I-11862

## Lage

Das Haus steht in ruhiger aber dennoch zentraler Ortslage in Wittenberg. Wittenberg liegt im östlichen Teil Sachsen-Anhalts, direkt an der Elbe und hat ca. 46.000 Einwohner. Die Infrastruktur der Stadt ist hervorragend. Alle Einrichtungen zur Grundversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen sind in naher Umgebung vorhanden und fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Lutherstadt Wittenberg liegt verkehrsgünstig in Nord-/Südrichtung an der A 9 und in Ost-/Westrichtung an der B 187.

## Objektort

06886 Wittenberg

## Objekt

Reihenendhaus mit kleinem Garten, Nebengebäude und Vollkeller

## Baujahr

1970

## Grundstück

ca. 423 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche

ca. 250 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller

## Beschreibung

Das Reihenendhaus hat 3 Etagen. Im Erdgeschoß (ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche) befinden sich die Küche, ein Esszimmer, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad. Die Wohnung im Ober-geschoß (ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) verfügt über Küche, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Das 2. Obergeschoß (ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) ist sanierungsbedürftig und nicht bewohnt. Die Küchen und die Bäder sind gefliest, alle anderen Räume mit Teppich ausgelegt. Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Nebengebäude (z.B. für Fahrräder) sowie ein Kellerraum. Das Haus wird zentral mit einer Gasbrennwertheizung geheizt. Der kleine gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein. Auf dem gepflasterten Hof stehen 2 PKW-Einstellplätze zur Verfügung. Das Objekt ist noch bewohnt, die Übergabe kann nach Vereinbarung erfolgen.

## Objektdaten

|            |                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise   | massiv                                                                                                                                                            |
| Fassade    | Putz; Rückseite Backstein                                                                                                                                         |
| Dachform   | Satteldach                                                                                                                                                        |
| Fenster    | Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung und Rollläden                                                                                                      |
| Innentüren | Holz furniert (naturfarbig)                                                                                                                                       |
| Treppe     | geflieste Betontreppe                                                                                                                                             |
| Sanitär    | EG: WC, Waschbecken und Badewanne mit Duschfunktion; raumhoch beige gefliest.<br>OG: WC, Waschbecken und Badewanne mit Duschfunktion; raumhoch hellgrau gefliest. |

## Grundriss

Grundrisszeichnungen liegen nicht vor.

## Heizung

Erdgasheizung von Viessmann Baujahr 2013

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Energiebedarfsausweis</b> | Endenergiebedarf des Gebäudes: 214,55 kWh/(m²*a)<br>Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 238,49 kWh/(m²*a)<br>Effizienzklasse: G                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zustand</b>               | guter Zustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Übergabe</b>              | nach Zahlung des Kaufpreises                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kaufpreis</b>             | <b>250.000,00 € Verhandlungsbasis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Hinweis</b>               | Bei aller Sorgfalt müssen wir uns Irrtümer, Auslassungen und einen Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Die Annahme oder Verwertung dieses Angebotes begründen den Abschluss eines Maklervertrages mit uns. Ohne Abschluss eines Kaufvertrages ist unsere Dienstleistung dem Interessenten gegenüber kostenfrei. Gemäß § 11 MaBV weisen wir darauf hin, dass wir weder Kaufpreis- noch Mietzahlungen oder Kautionen entgegennehmen. |
| <b>Besichtigungen</b>        | Wir bitten Sie, Besichtigungen nur gemeinsam mit einem Mitarbeiter unserer Firma durchzuführen, um die Privatsphäre des Verkäufers zu wahren. Terminabsprachen sind jederzeit möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Courtage</b>              | Die vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlende Courtage beträgt 3,57 % vom o. g. Kaufpreis (3 % + gesetzl. MwSt.) und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig sowie zahlbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Finanzierung</b>          | Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne in Fragen der Finanzierung zur Seite und finden für Sie das optimale und günstigste Finanzierungsangebot.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ansprechpartner</b>       | <b>FIBAV Immobilien GmbH</b><br>Dobschützstr. 1<br>06886 Wittenberg<br><br>Ihr Ansprechpartner:<br><b>Herr Christoph Haese</b><br>Immobilienverkäufer<br><br>Mobil 01 51 – 18 83 05 23<br>e-mail haese@fibav.de                                                                                                                                                                                                                                                               |

Sollte das angebotene Objekt nicht Ihren Wünschen entsprechen, bitten wir Sie uns davon in Kenntnis zu setzen. Wir sind bemüht Ihre besonderen Wünsche und Anforderungen bei zukünftigen Objektangeboten zu berücksichtigen.





Haus Rückansicht



Eingang



Garten



Hof



Nebengebäude





Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Bad