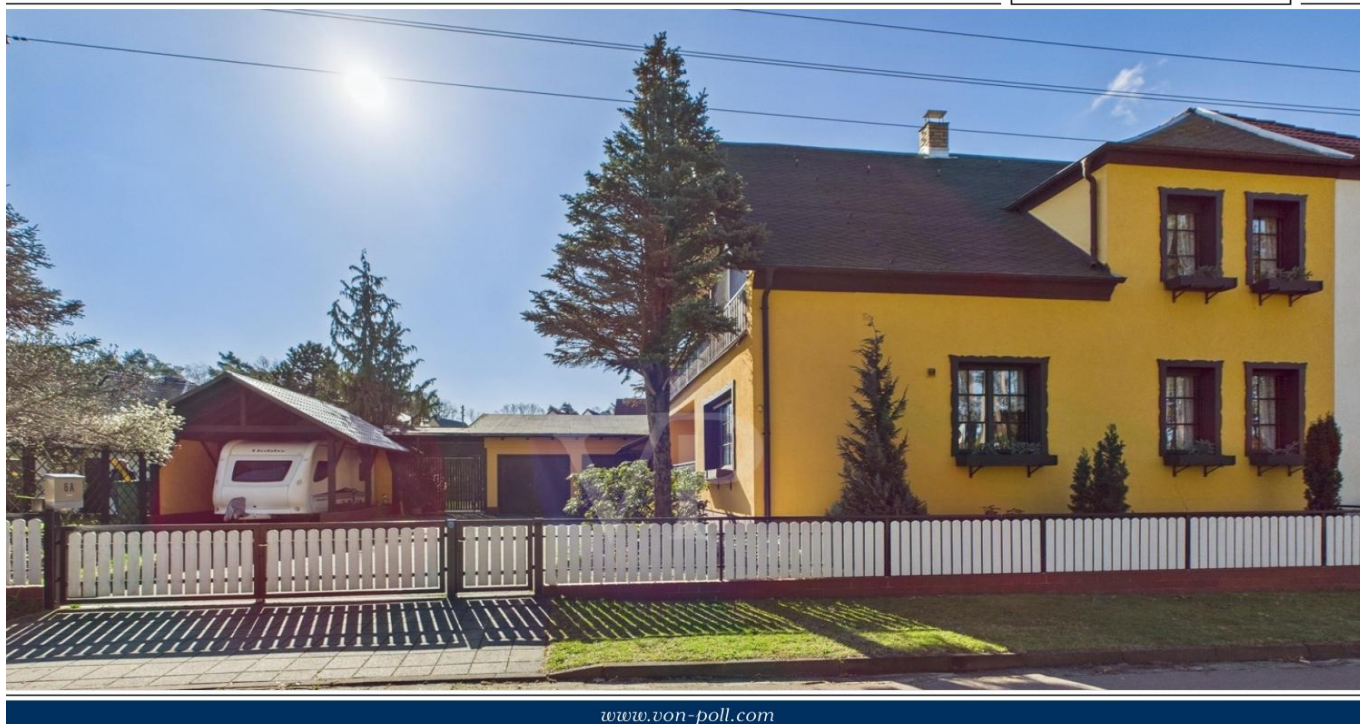


Lutherstadt Wittenberg

# Kapitalanlageimmobilie mit 3 Wohneinheiten, idyllischem Teich und Gemeinschaftshof

Número da propriedade: 25206027-K



PREÇO DE COMPRA: 335.000 EUR • ÁREA: ca. 271 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.135 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25206027-K                |
| Área                   | ca. 271 m²                |
| Quartos                | 9                         |
| Casas de banho         | 3                         |
| Ano de construção      | 1936                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 335.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                       |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

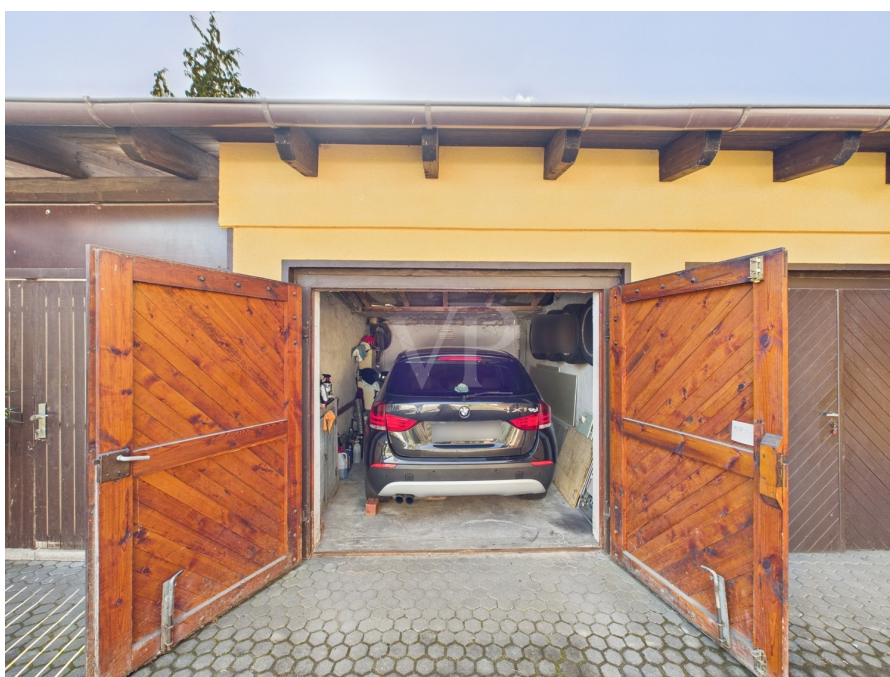
Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 265.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 13.10.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1936                     |

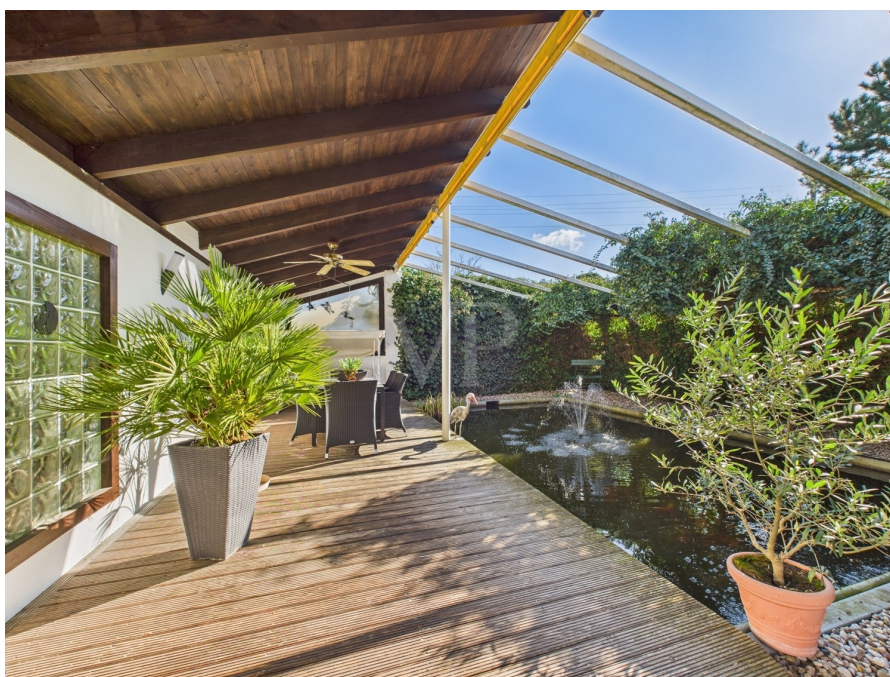
Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## O imóvel



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

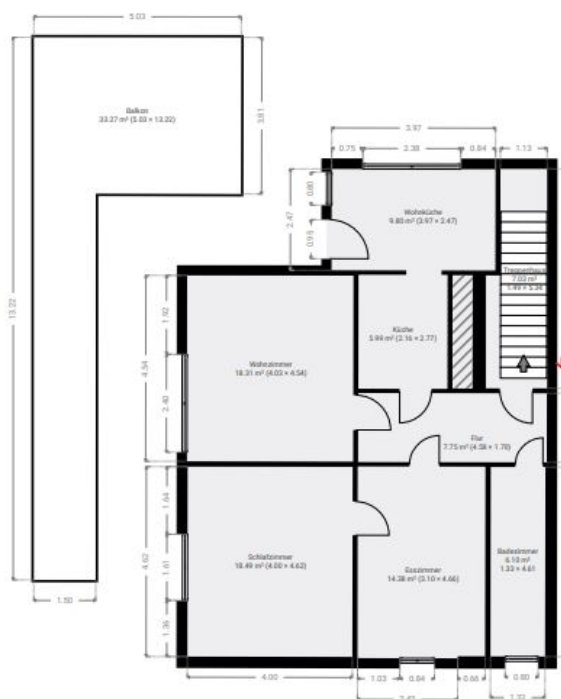
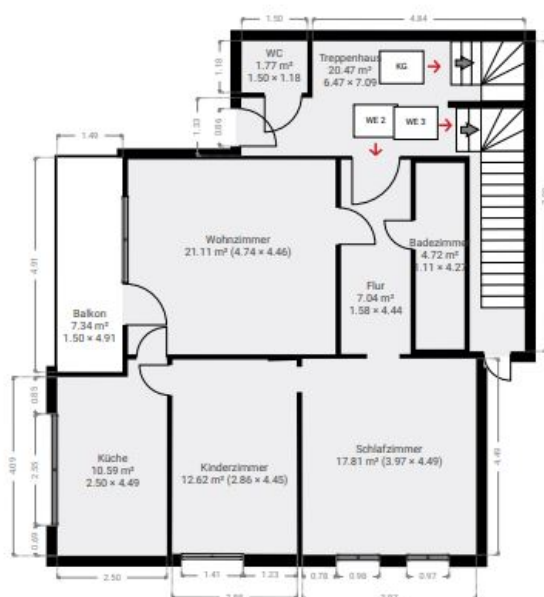
03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25206027-K - 06889 Lutherstadt Wittenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)