

Lutherstadt Wittenberg

# Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Pool in ruhiger Anliegerstraße

????????? ??????????: 25206012



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 106 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 536 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25206012	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 106 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	3	?????????	?????????
????????????	2	?????????????	?????????
????? ??????????????	1999	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	156.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	05.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1999

???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

?? ?????????



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.

??????? ???????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999/2000 mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft verfügt über ein ca. 536 m<sup>2</sup> großes Grundstück und befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Diese Immobilie bietet einen attraktiven Grundriss und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den geräumigen Wohn- und Essbereich führt. Der Erker im Esszimmer bietet zusätzlichen Raum und erlaubt viel natürliches Licht. Die manuell bedienbaren Rollläden im gesamten Erdgeschoss sorgen für einen optimalen Schutz vor Licht und bieten eine angenehme Privatsphäre. Die Immobilie umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die jeweils viel Platz und Licht bieten. Ein Badezimmer im Dachgeschoss und ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgen für hohen Komfort und verhindern morgendlichen Stau im Familienalltag. Beide Bäder präsentieren sich durchweg in einem gepflegten Zustand. Ein Highlight dieser Immobilie ist der gepflegte Garten mit seiner Südost- Ausrichtung. Hier finden Sie einen Pool, der für Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden kann. Ebenfalls vorhanden sind ein Gartenbrunnen sowie zwei Schuppen, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten. Das Grundstück ist komplett eingefriedet, was zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre garantiert. Die gepflegten Außenanlagen unterstreichen den einladenden Charakter dieses Hauses und laden zu geselligen Stunden im Freien ein. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, die eine angenehme Wohnatmosphäre bietet und dennoch eine gute Anbindung an lokale Infrastruktur erlaubt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, was dieses Haus besonders attraktiv für Familien macht. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort, ausreichend Platz und einer hervorragenden Lage. Es eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf ein entspanntes Wohnen sowie auf eine gepflegte Umgebung legen. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und weitere Details zu klären.

??????? ???????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 156.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25206012 - 06886 Lutherstadt Wittenberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)