

## Doppelhaushälfte in Wittenberg OT Nudersdorf zu verkaufen!



### Objektbeschreibung

Angeboten wird eine DHH in Wittenberg OT Nudersdorf. Im EG des Wohnhauses befinden sich: eine Diele, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Bad mit Wanne. Von der Küche und der Diele aus gelangt man auf den überdachten Sitzbereich. Dieser kann durch ein transparentes Rolltor geschlossen werden, wodurch er als eine Art „Wintergarten“ genutzt werden kann. Im Dachgeschoss sind ein Flur, ein Kinderzimmer, ein zweites Kinderzimmer (als Durchgangszimmer) sowie ein Schlafzimmer vorzufinden. Eine geräumige Werkstatt sowie zwei Außenräume bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befinden sich ein Zwinger, zwei Gewächshäuser sowie ein Tiefbrunnen. Das Objekt ist teilweise, in Form von zwei separaten Kellerbereichen unterkellert.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen grünen Siedlungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen sowie ärztliche Versorgungen sind in der Nähe bzw. in den unmittelbaren Nachbarorten Straach und Reinsdorf vorzufinden.

## Objektdaten

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Ort:                  | 06889 Lutherstadt Wittenberg                             |
| Straße:               | Möllensdorfer Straße 12                                  |
| Grundbuch:            | Flur 1, GB von Nudersdorf                                |
| Baujahr ca.:          | 1933/1963                                                |
| Grundstücksgröße ca.: | 831 m <sup>2</sup>                                       |
| Wohnfläche ca.:       | 110 m <sup>2</sup>                                       |
| Räume:                | 5                                                        |
| Bäder:                | 1                                                        |
| Heizung von:          | 1994                                                     |
| Heizungsart:          | Zentralheizung                                           |
| Erschließungszustand: | Wasser, Abwasser, Energie, Straßen                       |
| Verfügbarkeit:        | Kurzfristig nach Absprache                               |
| Ausstattung:          | Kachelofen, Garten, Gewächshaus, überdachter Sitzbereich |

## Energieausweisdaten

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp:      | Bedarfsausweis                |
| Endenergiebedarf:       | 236,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse: | G                             |
| Energieträger:          | Heizöl                        |

## Kaufpreisdaten

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Kaufpreis:      | <b>114.900,00 Euro</b> |
| Käufercourtage: | 3,57 % inkl. MwSt.     |

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter  
**03491-401435 oder [office@wildgrube-makler.de](mailto:office@wildgrube-makler.de)!**

## Objektbilder



## Rechtlicher Hinweis

Die Wildgrube Makler GmbH stellt dem Käufer obenstehendes Immobilienangebot vor, dass dieser erwerben kann. Zugleich bieten wir Ihnen unsere Dienste als Makler an. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen fünf Tagen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt bereits aufgegeben erhalten hat, so ist eine entsprechende spätere Behauptung ausgeschlossen. Das Exposé wurde auf der Grundlage der Wildgrube Makler GmbH zugänglichen Informationen sowie der Angaben des Verkäufers erstellt. Es wird den potenziellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung einer fachkundigen, juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden, sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bzgl. der Angaben Änderungen ergeben können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Wildgrube Makler GmbH keine Gewähr. Alle in dem Exposé enthaltenen Angaben sind (soweit nicht öffentlich zugänglich) vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend! Unsere Courtage beträgt bei Abschluss eines Kaufvertrages den im Exposé benannten Betrag. Sie ist verdient und zur Zahlung fällig bei Abschluss des Notarvertrages, auch wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken sollten. Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihre Vertragspartner tätig sind. Eine unberechtigte Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermittlers gestattet. Gerichtsstand ist Wittenberg. Es gilt Deutsches Recht.