

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wittenberg

**Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Nebengelass,  
Werkstatt, Brunnen**



Objekt-Nr. OM-402009

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Miriam Zucker

06889 Wittenberg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- EINZUGSBEREIT-

Biete ein gepflegtes, möbliertes Einfamilienhaus mit grossem Grundstück, Garage, vollausgestatteter Werkstatt und Nebenglass

( Scheune, Stall, Waschhaus ) zum Verkauf.

Beschreibung:

Zum gepflegten, teilrenovierten Einfamilienhaus mit 5 Zimmern in Lutherstadt Wittenberg, im Ortsteil Nudersdorf, gehören ebenso ein Nebenglass in Massivbauweise ( ausbaufähig, Strom und Wasser liegen an, 5 Meter mal 9,50 Meter ) , eine voll ausgestattete Werkstatt mit Starkstromanschluss, eine Garage, ein Abstellraum, eine Waschküche, ein Hühnerstall, ein Brunnen und mehrere überdachte Abstellmöglichkeiten.

Das Grundstück ist ca. 1000 m<sup>2</sup> gross.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Flur, welcher Zugang zum Wohnzimmer, zur Küche und zum Schlafzimmer bietet. Die Küche ( inkl. Einbauküche ) ist vollausgestattet, inklusive Fussbodenheizung unter dem Essbereich.

Warmwassergewinnung mittels Durchlauferhitzer.

Es gibt 2 Schornsteine, wobei 1 Schornstein ohne grösseren Aufwand wiederbetrieben werden kann.

Von der Küche aus gelangt man über einen kleinen Raum zum Badezimmer mit Tageslicht , Wanne, WC, Dusche und Waschtisch.

Warmwassergewinnung mittels Boiler.

Ein Vorbau schliesst sich ebenfalls an die Küche an.

Im Obergeschoss befinden sich 2 weitere Räume nebst einem Korridor, welche eine Raumhöhe von 2 m!!! aufweisen, sowie 3 Böden.

Das Haus ist teilunterkellert.

Der abgeschlossene Hofbereich mit überdachter Sitzecke lädt zum Verweilen ein.

Über einen Durchgang gelangt man zum grossen Garten in Hanglage.

Besonders hervorzuheben ist das Vorhandensein eines Zweitgebäudes in Massivbauweise mit Strom und Wasseranschluss, welches ausbaufähig ist und dann als Ferienwohnung, Geschäft oder Zweitwohnhaus genutzt werden kann.

Mittels des grossen Gartens, der vollausgestatteten Werkstatt mit Kreissäge und des eigenen Brunnens mit Pumpe, ist man auf alles Kommende bestens vorbereitet und kann autark leben.

Direkt an den Garten schliesst sich ein kleines Birkenwäldchen an, in dem Kinder herrlich spielen können. In der Nachbarschaft wohnen junge Familien. Die Stadt Lutherstadt Wittenberg ist 9 km entfernt . Im Dorf gibt es einen Kindergarten und eine Schule. Das Objekt ist wunderbar für Familien mit Kindern geeignet.

Ausstattung:

Einbauküche mit Fussbodenheizung

Diverse Möbel

Satellitenanlage

Glasfasernetz in Wohnstrasse

Energieausweis ( Bedarfsausweis ) vorhanden.

Energieeffizienzklasse F

Dacheindeckung: 1993

Fenstererneuerung: 2004

Heizungserneuerung: Gasheizung 1995, Niedertemperaturheizung- KEIN Wechsel nötig.

Besichtigungen jederzeit möglich

## **Ausstattung**

Fussbodenheizung unter Essbereich in Küche, Holzboden, Fliesen

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Das Haus liegt in 06889 Wittenberg, Ortsteil Nudersdorf, in einer Wohngegend mit Einfamilienhäusern und Gärten. Die Stadt Lutherstadt Wittenberg ist ca. 9 km entfernt. In Nudersdorf gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Im Nachbardorf befinden sich eine Apotheke, ein Ärztehaus und ein Supermarkt. Im Dorf befinden sich 2 Bushaltestellen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ein Bus fährt stündlich nach Lutherstadt Wittenberg. Den Autobahnanschluss an die A9 ( Klein Marzehns ) erreicht man in ca. 11 Kilometern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Gehöft



Terrasse



# Exposé - Galerie



Gartengrundstück