

KURZ-EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus in Lutherstadt Wittenberg



**Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, ges. 456 m² Wohnfläche,
Keller, 353 m² Grundstück mit Hof und Garten
in 06886 Lutherstadt Wittenberg**

Die Lutherstadt Wittenberg

Die Lutherstadt Wittenberg liegt an der Elbe im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. In der Stadt leben ca. 47.000 Einwohner. Im Norden schließt der waldreiche Fläming an und im Süden die landschaftlich reizvolle Dübener Heide. Wittenberg war Ausgangspunkt der lutherischen Reformationsbewegung. Der Thesenanschlag an die Tür der Schlosskirche jährte sich 2017 zum 500. Mal. Die historische Altstadt wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert. Neben mehreren Kindertagesstätten, Grund- und Sekundarschulen besitzt Wittenberg 2 Gymnasien und ein Berufsschulzentrum. Im aufstrebenden Industriepark Wittenberg-Piesteritz haben sich zahlreiche neue Betriebe und Unternehmen angesiedelt. Berlin und Leipzig sind in nur einer Autostunde erreichbar. Die nächste Auffahrt zur Autobahn A 9 ist nur 15 km entfernt. Wittenberg ist zudem ICE- Haltepunkt.

Das Mehrfamilienhaus an sich steht in attraktiver Lage im Zentrum der Lutherstadt. Die historische Altstadt ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



Grundstücksgröße: ca. 353 m²

Baujahr: ca. 1910

Wohn-/Nutzflächen: gesamt: ca. 456,00 m²

Wohnung 1 Erdgeschoss ca. 110,00 m²
4 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Wohnung 2 1. Obergeschoss ca. 118,00 m²
5 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Wohnung 3 2. Obergeschoss ca. 118,00 m²
5 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Wohnung 4 Dachgeschoss ca. 110,00 m²
4 Zimmer, Küche, Bad und Flur

Vermietungsstand: Alle Wohnungen sind derzeit vermietet.

Mieteinnahmen: gesamt derzeit: 1.799,54 €

Grundmiete (Netto-Kaltmiete)

Wohnung 1: 414,70 € monatlich

Wohnung 2: 485,07 € monatlich

Wohnung 3: 485,07 € monatlich

Wohnung 4: 414,70 € monatlich

Heizung: Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis: 83,00 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: C

Energieträger der Heizung: Gas

Baujahr der Anlagentechnik: 2018

Besonderheiten: Die letzte umfassende Sanierung des Mehrfamilienhauses erfolgte in den 90er Jahren. Danach wurden stetig werterhaltende Arbeiten durchgeführt. Erneuert wurden u.a. das Dach inkl. der Isolierung, die Fenster, die Bäder und die Heizungsanlage. Zudem erfolgte eine Mauerwerkstrookenlegung. Die Vorderfront des Hauses (Klinkerfassade) wurde gesäubert und aufgearbeitet. Die Rückseite wurde zusätzlich von außen gedämmt. 2018



wurde nochmals ein neuer Gas-Brennwertkessel und 2020 ein neuer Warmwasserspeicher eingebaut.

Das Wohnhaus ist unterkellert. Im hinteren Teil des Grundstücks sind Nebengelass und ein Garten vorhanden.

Am öffentlichen Wasser- und Abwassernetz ist das Haus angeschlossen. Auch ein Gasanschluss ist vorhanden.

Kaufpreis: 450.000,00 €

Käuferprovision: Für den Nachweis bzw. für die Vermittlung des Kaufvertrages berechnen wir Ihnen eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. bezogen auf den Kaufpreis. Die Provision ist vom Käufer zu zahlen. Sie ist verdient und zur Zahlung fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Allgemeines: Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz. Der Zwischenverkauf des Objektes bleibt vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend!

Die gemachten Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz größter Sorgfalt können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.
Es gelten unsere Geschäftsbedingungen (siehe Folgeseite).

Besichtigungen: Besichtigungstermine werden grundsätzlich nur über unser Büro vergeben.

Ihr Ansprechpartner: Matthias Wilhelm Immobilien
Feldstraße 20 b
06886 Lutherstadt Wittenberg
Telefon: 03491- 419134
Fax: 03491- 433547
E-Mail: info@wilhelm-immobilien.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen und Widerrufsbelehrung

der Firma Matthias Wilhelm Immobilien
Feldstraße 20b in 06886 Lutherstadt Wittenberg
im Folgenden auch Makler genannt

Mit unseren Angeboten bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Die gemachten Angaben stammen vom Verkäufer/Vermieter. Bei aller Sorgfalt können wir daher keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Gleichzeitig können wir nicht garantieren, dass das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für unsere Provision in voller Höhe. Im Übrigen setzen wir Ihr Einverständnis voraus, dass wir bei der Aufnahme von Verhandlungen auch für Sie tätig sein dürfen.

Durch Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit uns zustande.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag (notarieller Kaufvertrag oder Mietvertrag) bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist (Mitursächlichkeit genügt).

Die in unseren Angeboten angegebene Provision ist vom Käufer bzw. vom Mieter an uns zu zahlen und wird fällig, wenn ein Vertrag (notarieller Kaufvertrag oder Mietvertrag) über das angebotene Objekt zustande kommt, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt –auch provisionspflichtig– für den anderen Vertragsteil tätig zu sein.

Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit der Firma Matthias Wilhelm Immobilien und gelten als verbindlich. Mit dem Empfang der Offerte treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma Matthias Wilhelm Immobilien.

Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet die Firma Matthias Wilhelm Immobilien nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängeln oder Nichtzustandekommen des Miet/ Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer, die sich auf Objektdaten beziehen.

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Matthias Wilhelm Immobilien
Feldstraße 20b
06886 Lutherstadt Wittenberg
Telefon: 03491/ 41 91 34
Telefax: 03491/ 43 35 47
Mail: info@wilhelm-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An
Matthias Wilhelm Immobilien
Feldstraße 20b
06886 Lutherstadt Wittenberg

Telefon: 03491/ 41 91 34
Telefax: 03491/ 43 35 47
Mail: info@wilhelm-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) _____ den von

mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*) / erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(*) Unzutreffendes streichen

Ende des Muster-Widerrufsformulars

Erklärungen des Verbrauchers

Name: -----

Objekt: -----

Damit wir Ihnen die Informationen auch sofort und nicht erst nach Ablauf der 14-tägigen
Widerrufsfrist zusenden können, benötigen wir noch die nachfolgenden Erklärungen.

Grund hierfür ist, dass Ihr Widerrufsrecht bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen
auch dann erlischt, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der
Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu ihre ausdrückliche
Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr
Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

**Ich/wir verlange(n) ausdrücklich, dass Matthias Wilhelm Immobilien, Feldstraße 20b
in 06886 Lutherstadt Wittenberg, vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der
beauftragten Dienstleistung beginnt (§ 357 Abs. 8 BGB).**

Ja* Nein* (*Zutreffendes ankreuzen)

**Ich/wir stimme(n) ausdrücklich zu, dass Matthias Wilhelm Immobilien, Feldstraße 20b
in 06886 Lutherstadt Wittenberg, vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der
beauftragten Dienstleistung beginnt. Mir/uns ist bekannt, dass ich/wir bei
vollständiger Vertragserfüllung durch Matthias Wilhelm Immobilien mein/unser
Widerrufsrecht verliere(n) (§ 356 Abs. 4 BGB).**

Ja* Nein* (*Zutreffendes ankreuzen)

**Ich/wir bestätige(n), die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular
erhalten zu haben.**

Ja* Nein* (*Zutreffendes ankreuzen)

_____, den _____

(Unterschrift Verbraucher)