

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Jugendstil-Juwel mit XXL-Grundstück: Repräsentative Denkmalschutz-Villa in zentraler Lage

Objekt-Nr 2610340
Altschlossstraße 15 | 06749 Bitterfeld

Kaufpreis: 179.000,00 €

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Straße 47
Tel. +49 3493 3159100
Email info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Daten im Überblick

ImmoNr	2610340
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 160 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.381 m^2
Anzahl Wohneinheiten	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3

Balkon	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1924
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Kaufpreis	179.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer und ist beim Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.



Hausansicht

Lage

Die Stadtvilla befindet sich in Bitterfeld, einem etablierten Wohn- und Wirtschaftsstandort in Sachsen-Anhalt. Die Stadt bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, medizinischer Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld.

Durch die regionale Verkehrsanbindung ist Bitterfeld gut mit den umliegenden Städten und Gemeinden vernetzt. Der öffentliche Nahverkehr sowie die Anbindung an überregionale Verkehrswege ermöglichen eine gute Erreichbarkeit wichtiger Ziele in der Region, darunter Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau.

Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die ein Zweifamilienhaus in einem gut angebundenen städtischen Umfeld suchen.

Beschreibung

Architektonisches Erbe des frühen 20. Jahrhunderts sucht Liebhaber: Repräsentatives Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

In absolut zentraler und dennoch grüner Wohnlage von Bitterfeld präsentiert sich dieses historische Immobilien-Juwel. Die im prachtvollen, historisierenden Jugendstil um 1910/1924 errichtete, freistehende Villa beeindruckt auf den ersten Blick durch ihre herrschaftliche Präsenz. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m^2 und einem für Innenstadtverhältnisse monumentalen Grundstück von 1.381 m^2 bietet dieses eingetragene Baudenkmal außergewöhnliches Potenzial für Individualisten, Denkmalliebhaber oder eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe (z. B. Kanzlei oder Praxis).

Parkplatz-Luxus in der Innenstadt & parkähnlicher Garten
Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in dieser zentralen Lage ist die Stellplatzsituation: Gleich 3 massive Garagen sowie 3 zusätzliche Außenstellplätze bieten Raum für den eigenen Fuhrpark, Kunden oder Mieter. Der weitläufige Garten begeistert durch seinen alten, schattenspendenden Baumbestand und verspricht ein Höchstmaß an Privatsphäre mitten in der Stadt. Ein wichtiger infrastruktureller Pluspunkt: Bereits 1999 wurde die Straße vollständig saniert und sämtliche Hausanschlüsse unterirdisch zukunftssicher erneuert.

Die Villa fasziniert durch ihr massives, gesundes Mauerwerk (48er Wände) und eine solide Grundsubstanz. Beheizt wird das Objekt durch eine zuverlässige Gaszentralheizung von Vaillant (Eco-Tech Plus aus 2012). Das Haus weist einen altersbedingten Sanierungsstau auf (u.a. Elektrik, Fenster im EG) und steht unter Denkmalschutz. Dies bietet Ihnen als Käufer nicht nur die Chance, historische Stilelemente wie den Jugendstil detailgetreu aufleben zu lassen, sondern auch von den enormen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (Denkmal-AfA) zu profitieren.

Die Immobilie wird altersbedingt verkauft und steht dem neuen Eigentümer nach Absprache komplett bezugsfrei zur Verfügung.

Ausstattung

Herrschaftliches Raumwunder mit zwei Wohneinheiten
Das Gebäude ist klassisch aufgeteilt und verfügt über ein zentrales, repräsentatives Treppenhaus. Insgesamt 7 großzügige Wohn- und Schlafräume verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss, wodurch sich die Villa perfekt als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer (OG im Jahr 2014 modernisiert). Das Gebäude ist zudem vollständig unterkellert und bietet massiven Stauraum oder Platz für Hobbys.

KELLERGESCHOSS:

- 1 Raum mit Heizungsanlage
- mehrere kleinere Räume
- Zugang zu Garage 1

ERDGESCHOSS:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Ankleide
- Küche
- Bad

1. OBERGESCHOSS

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer 1 (dünne Wand zum Schlafzimmer, die wieder entfernt werden kann- Zugang zu Balkon)
- Kinderzimmer 2 (auch Loggia - Indoor-Balkon)
- Küche mit Balkon
- Bad

DACHGESCHOSS

- Gästezimmer (groß)
- Schlafkammer (klein)
- 2 Abstellkammern
- 1 Dachboden

Garagen & Stellplätze:

- 2 Garagen neben Wohnhaus
- 1 Garage mit Zugang zum Haus
- 3 Stellplätze (werden aktuell vom Nachbarjaus genutzt, dafür verschneiden die Nachbarn Hecke im Garten)

Sonstige Angaben

Als Ansprechpartnerin für den Verkauf stehe ich Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle erforderlichen Unterlagen für einen Kauf erhalten Sie nach Besichtigung. +++ Lassen Sie sich diese einmalige Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin +++

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit der vollständigen Angabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer beantworten können. Vielen Dank

HAFTUNG:
Wir weisen Sie darauf hin, dass die von Anhalt-Immobilien weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Angaben, als auch für unbekannte Umstände, übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden (m/w), diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf/Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmakler ist Anhalt-Immobilien nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie interessieren sich auch für eine optimale Immobilienvermietung oder Immobilienverwaltung? Machen Sie heute noch einen Termin mit unseren Experten aus!

** Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

*** Teile des Exposés sind mit KI Unterstützung erstellt worden.



Paktplätze und Garage



Objektansicht hinten (2) - KI-generiert



Objektansicht hinten - KI-generiert



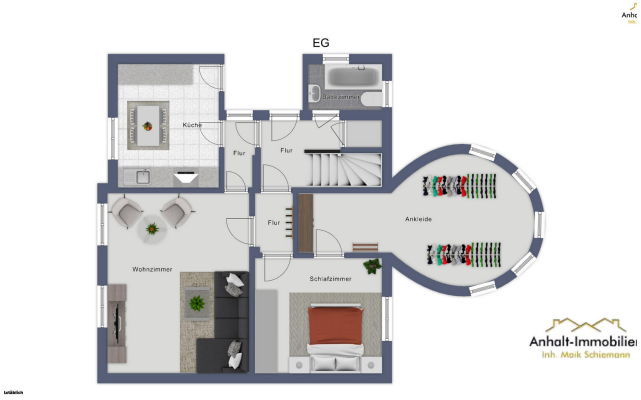
Hausansicht Gartenseite



Garten



EG - Eingangsbereich



EG



EG - Flur zum SZ



1. OG - Hausflur



EG - Küche (2)



EG - Küche



EG - Wohnzimmer (2)



EG - Wohnzimmer



EG - Schlafzimmer



EG - Ankleide



EG - Bad



OG



1. OG - Hausflur



1. OG - Flur



1. OG - Küche mit Zugang Balkon



1. OG - Küche Teilansicht



1. OG - Küche



1. OG - Wohnzimmer Teilansicht



1. OG - Wohnzimmer



1. OG - KInderzimmer 2 Teilansicht



1. OG - Kinderzimmer 2



1. OG - Bad



1. OG - Kinderzimmer mit Zugang Balkon



1. OG - Balkon



1. OG - Schlafzimmer



DG - Flur



Hausflur



DG



DG - Dachboden



DG - Gästezimmer



DG - Dachkammer



Keller - Gasheizung



Keller - Hausanschluss Strom



Keller - Sicherungskasten



Keller - Warmwasserspeicher



Keller (2)



Keller (3)



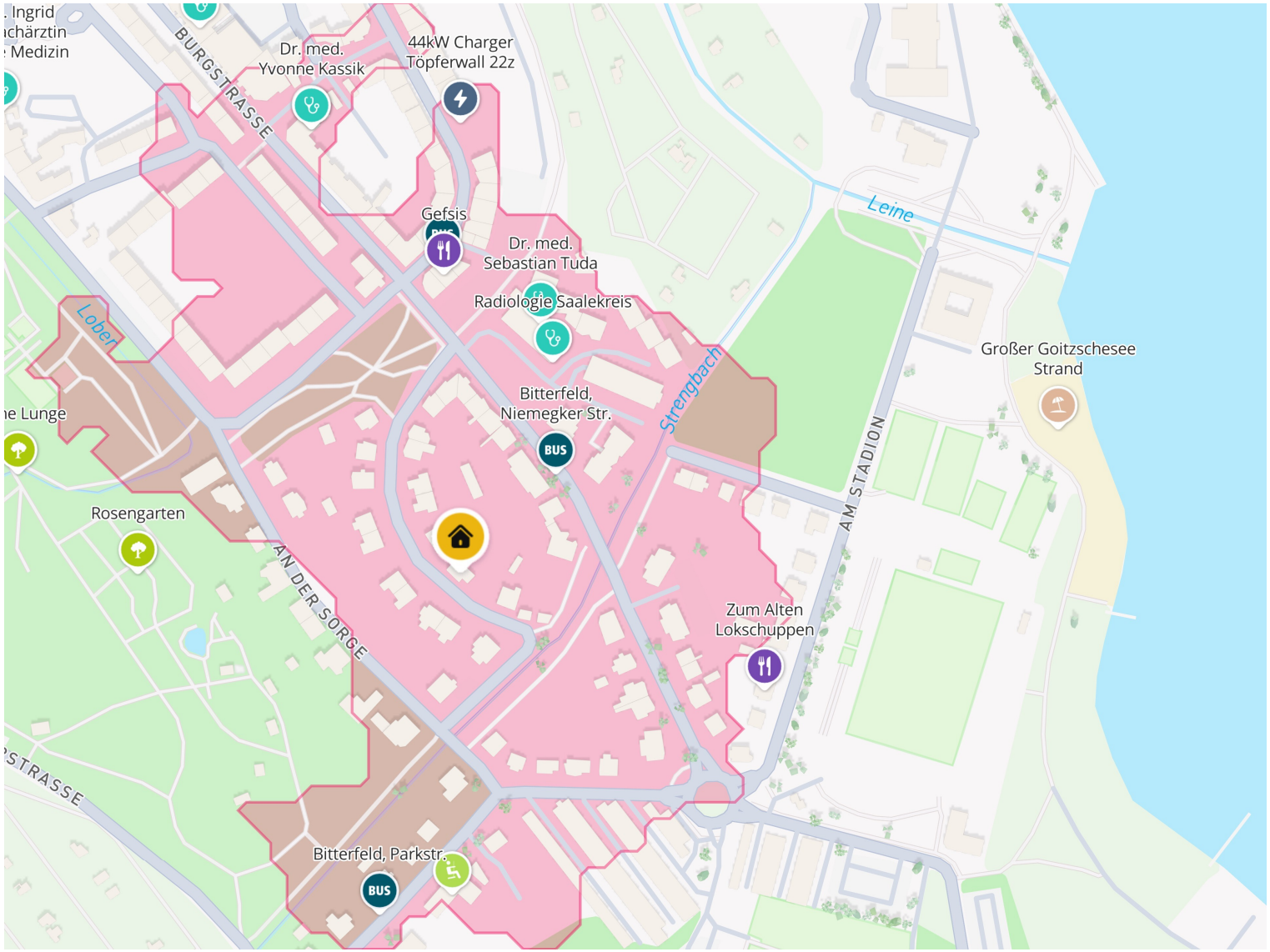
Keller mit Heizungsanlage



Keller



Garage (mit Kellerzugang)



Lageplan_A15_Übersicht_Fuß_5min_4x3.jpg

Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Walther-Rathenau-Straße 47
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Telefon: +49 3493 3159100
Email: info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Ihre Ansprechpartnerin

Nicole Köhler
Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Str. 47
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 034933159100
Mobil: 017629902050
Email: nicole.koehler@anhalt-immobilien.com



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.
Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.