



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mehrfamilienhaus

Stein-Hardenberg-Straße 24  
19322 Wittenberge

Kaufpreis

380.000 €

Für den Käufer

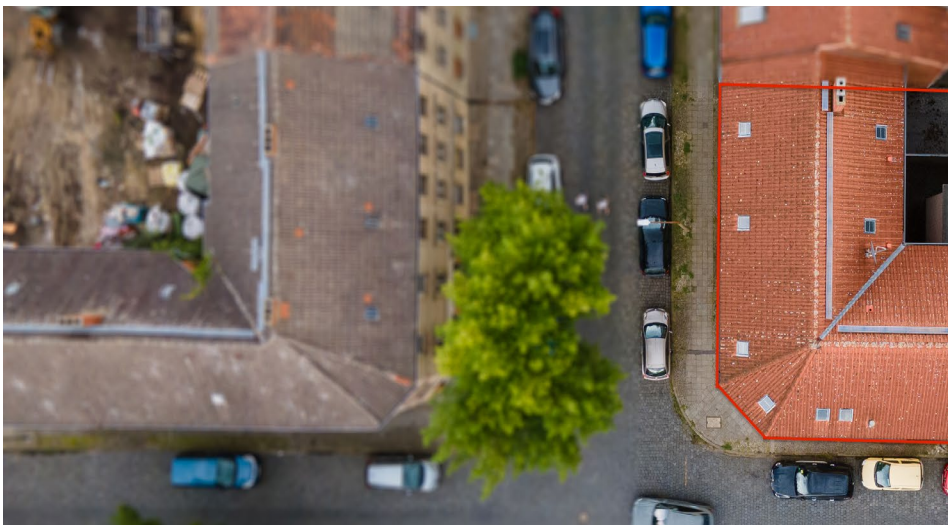
provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905 besticht durch seinen historischen Charme und eine äußerst attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 423 m<sup>2</sup> und 7 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich über 284 m<sup>2</sup> und ermöglicht die Nutzung eines Vollkellers sowie die Aussicht auf eine potenzielle Dachgeschossausbaureserve. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die für ihre Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen bekannt ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht diese Lage äußerst attraktiv für Mieter. Das Gebäude wurde 1995 umfassend saniert, was für den heutigen Zustand spricht. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausge-

baut, jedoch bietet es die Chance, den Wohnraum zu erweitern und somit die Mieteinnahmen zu steigern. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet und erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 28.000 Euro. Dies unterstreicht die Attraktivität des Mehrfamilienhauses als solides Investment mit beständigen Erträgen. Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit seiner historischen Ausstrahlung, der soliden Bausubstanz, den bereits erwirtschafteten Mieteinnahmen und dem Potenzial für die Erweiterung des Dachgeschosses bietet dieses Mehrfamilienhaus zahlreiche Möglichkeiten zur Wertsteigerung. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.



Wittenberge ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Prignitz im Nordwesten Brandenburgs und der bevölkerungsreichste Ort in der Prignitz. Die Stadt an der Elbe, auf halber Strecke zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg, besteht seit dem Mittelalter. Sie entwickelte sich während der Industrialisierung durch den Bahnhof Wittenberge und den Elbhafen als Technologiestandort, vor allem mit den Eisenbahnausbesserungs- und Nähmaschinenwerken. Mit dem benachbarten Perleberg bildet es ein Mittelzentrum. In der Stadt finden jährlich die Elblandfestspiele statt. Wittenberge liegt im nordwestlichen Brandenburg in der Prignitz, etwa elf Kilometer südwestlich der Kreisstadt Perleberg, am nördlichen Ufer der Elbe, direkt an der Einmündung der Stepenitz und der Karthane in diesen Strom. Die Stadt befindet sich ungefähr in der Mitte der Eisenbahnstrecken Berlin-Hamburg und Rostock-Magdeburg. Das Grundstück befindet sich zentral in Wittenberge mit einer sehr guten Entfernung zum Bahnhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Das Elbufer liegt ca. 1 km entfernt und der Stadtpark sowie der Clara-Zetkin-Park sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Prignitzer Badewelt ist ca. 2 km entfernt. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend sanierte Mehrfamilienhäuser und ergeben ein modernes Straßenbild.

[www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

Wussten Sie schon?

Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



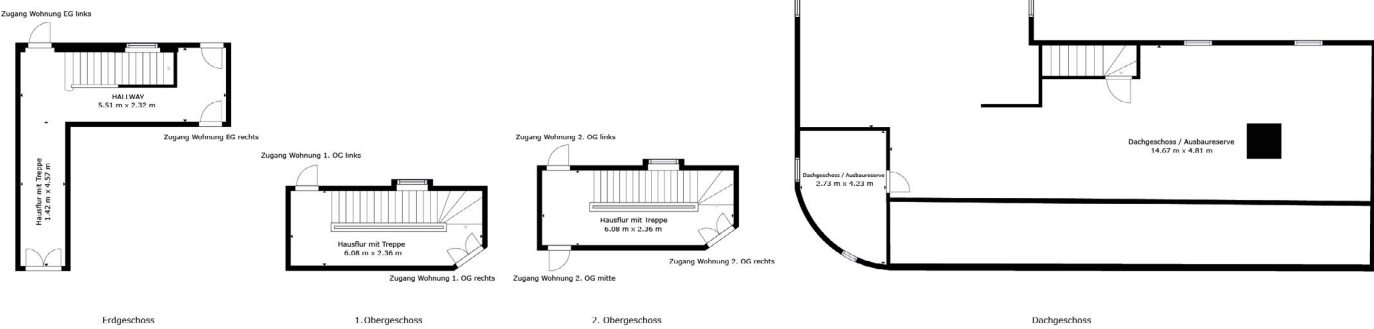
## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 423 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 284 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Zimmer	19
Schlafzimmer	15
Badezimmer	8
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/0
Baujahr / letzte Sanierung	1905/1995
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	254,16 kWh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	500 MBit/s laut Telekom Glasfaser ab 01/24

Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

# Grundriss

## Flur mit Treppe / Ausbaureserve

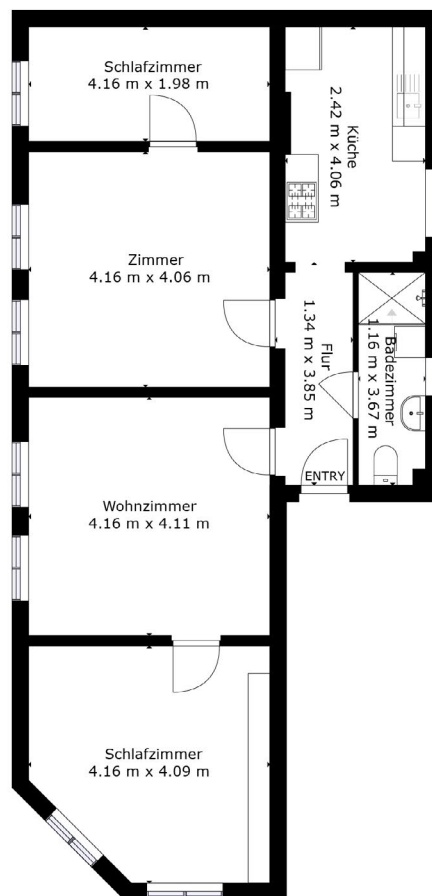


Gesamtlflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen; Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung EG links



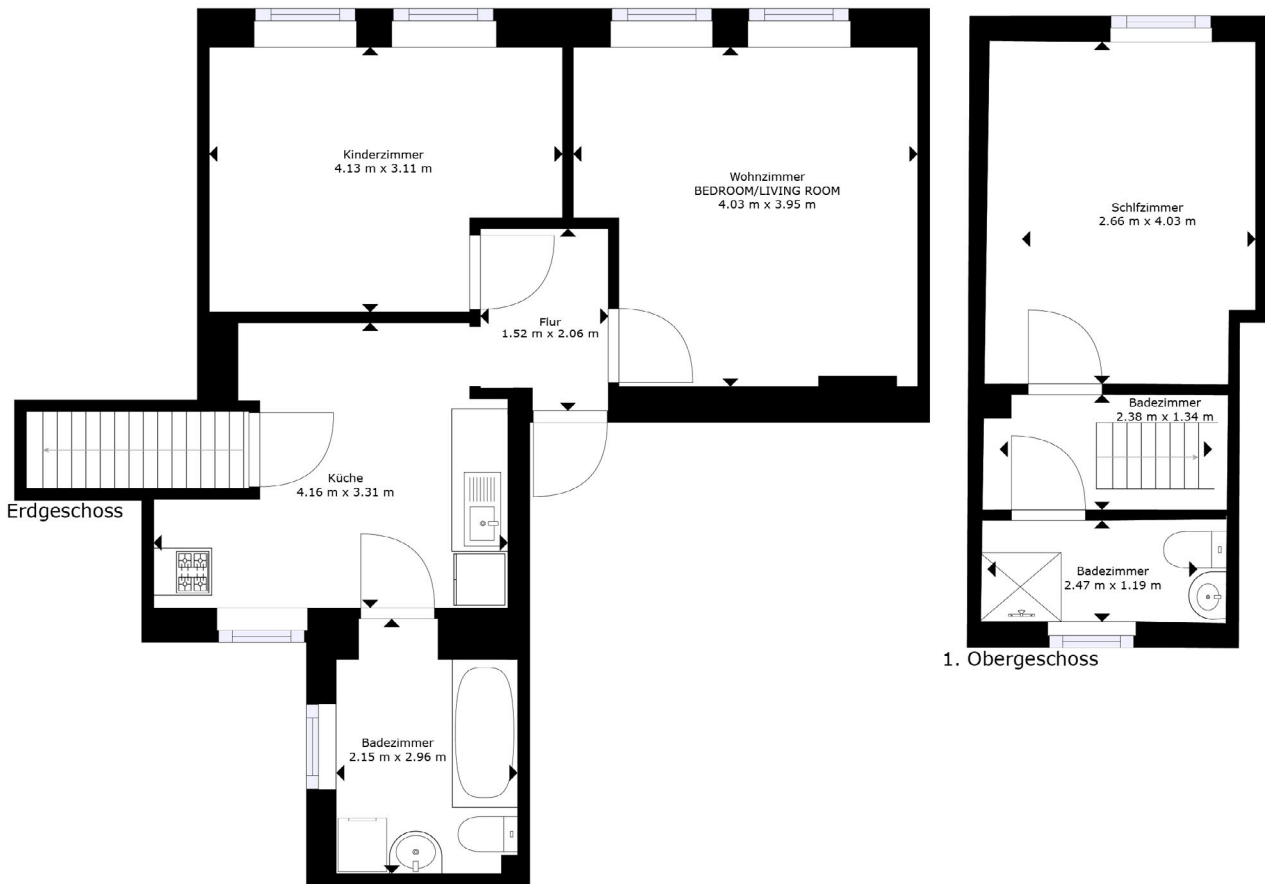
Wohnung EG links ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 42,3 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 170 m<sup>2</sup>

\*Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der N1110-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung EG rechts



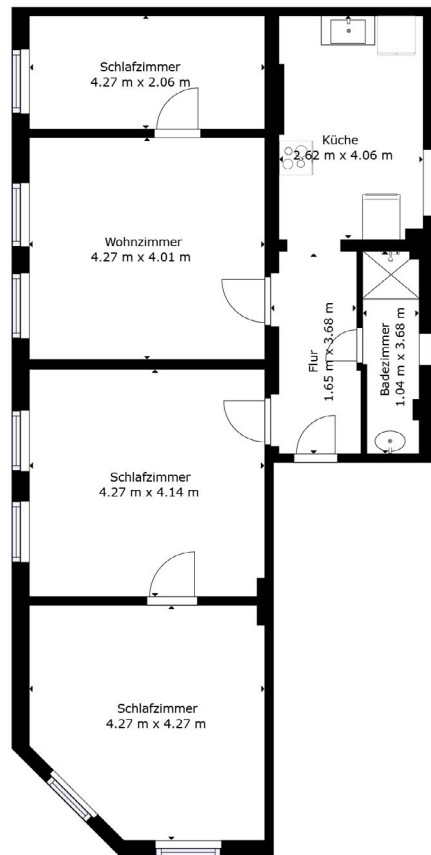
Wohnung EG rechts ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtfächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 1. OG links



Wohnung 1. OG links ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche

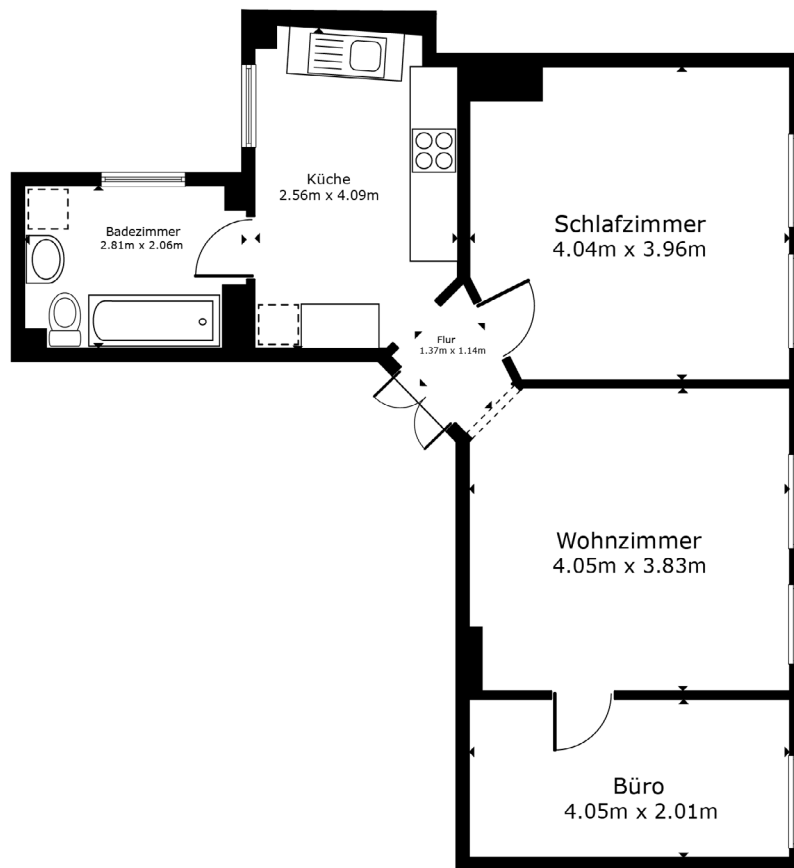
Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.



# Grundriss

## Wohnung 1. OG rechts



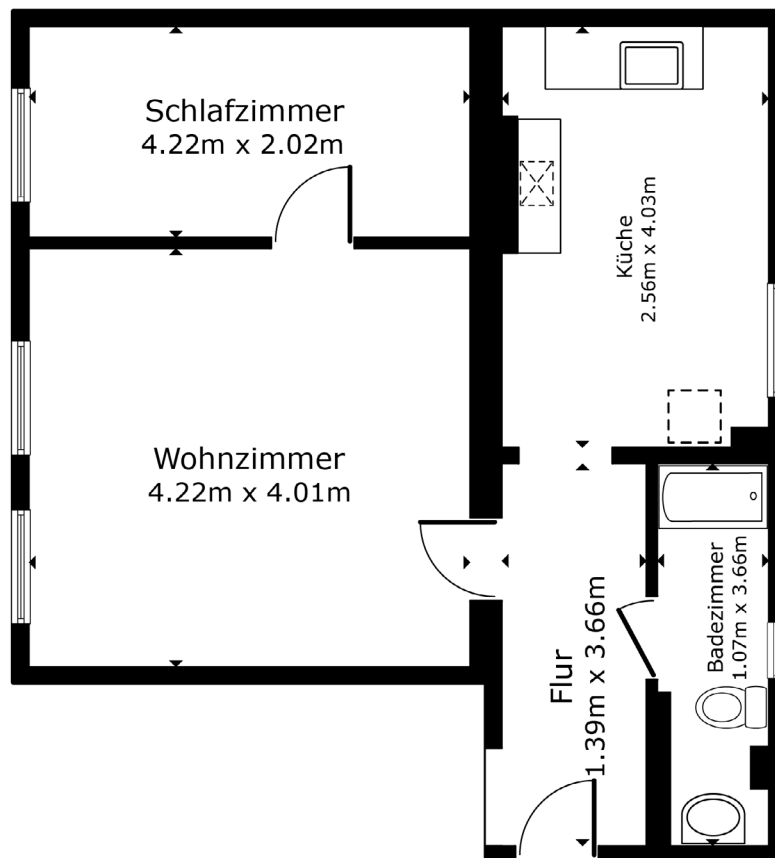
Wohnung 1. OG rechts ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtlflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 2. OG links links



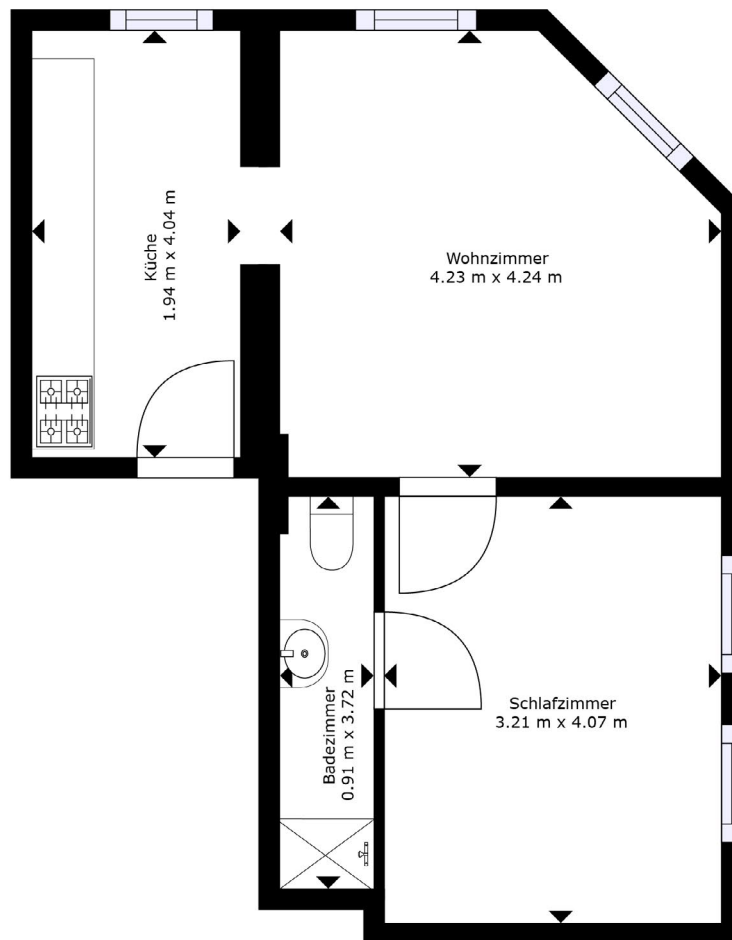
Wohnung 2. OG links ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>; Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 2. OG mitte



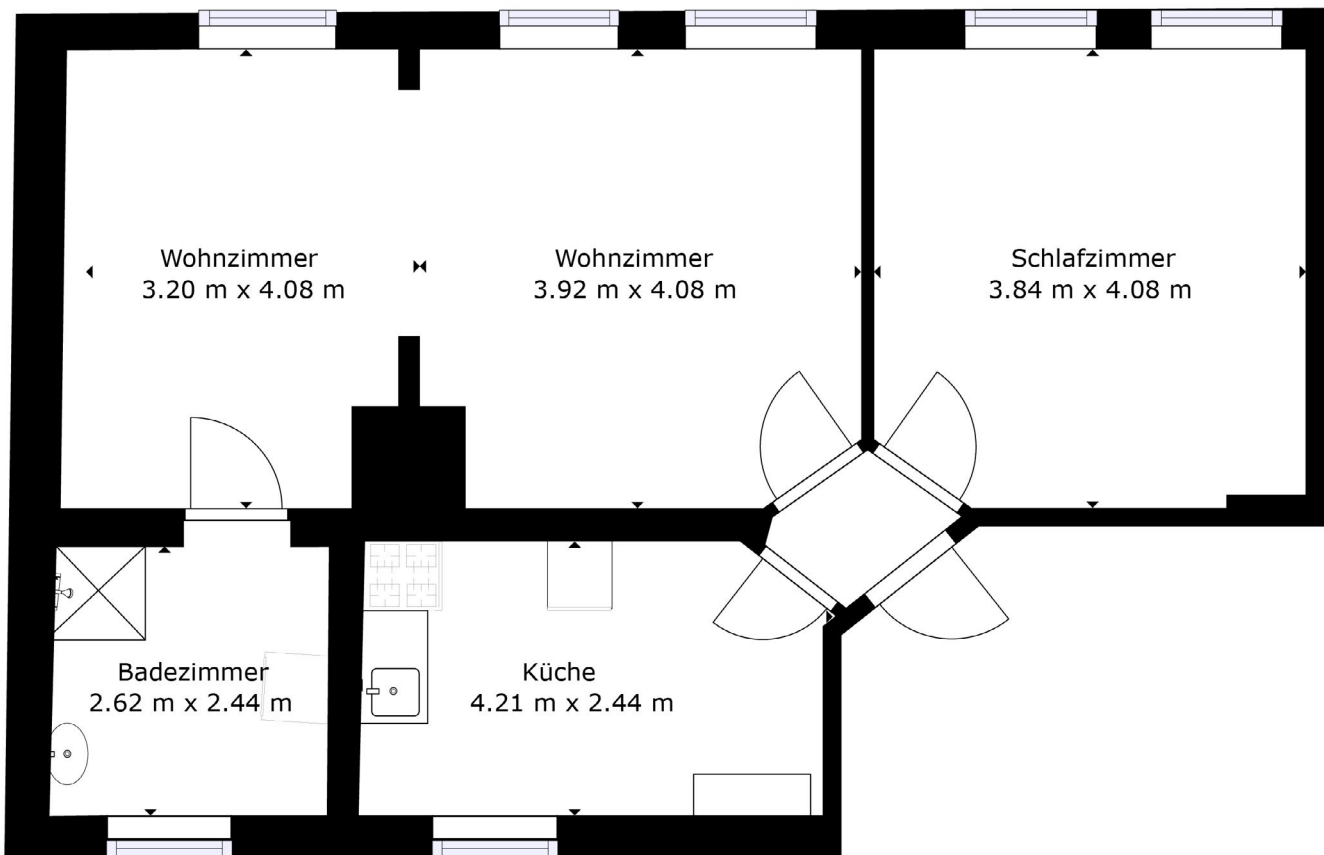
Wohnung 2. OG mitte ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 2. OG rechts



Wohnung 2. OG rechts ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.



01



02



03

01. Übersicht

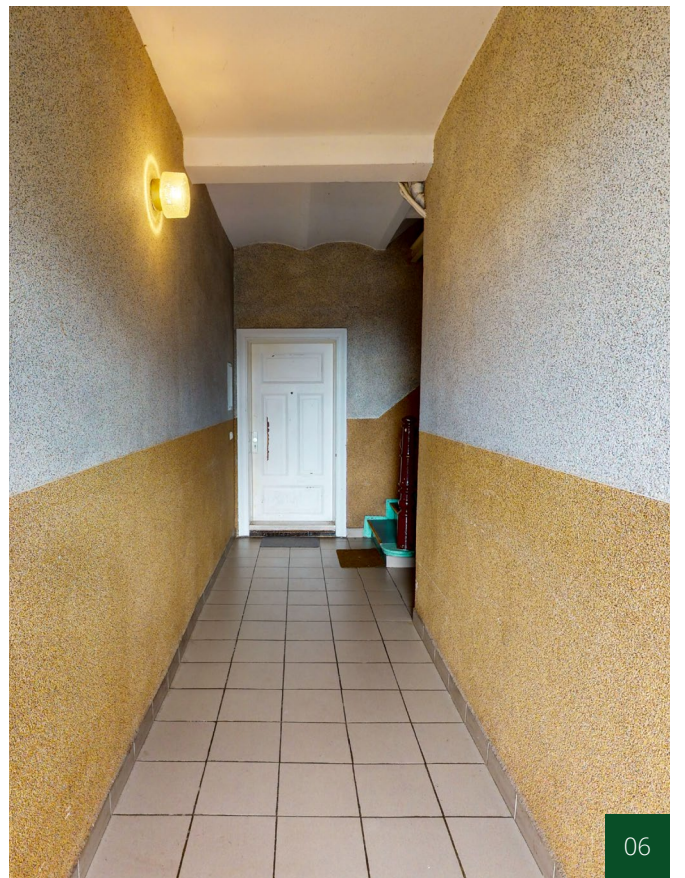
02. Lage im Ort

03. Straßenansicht

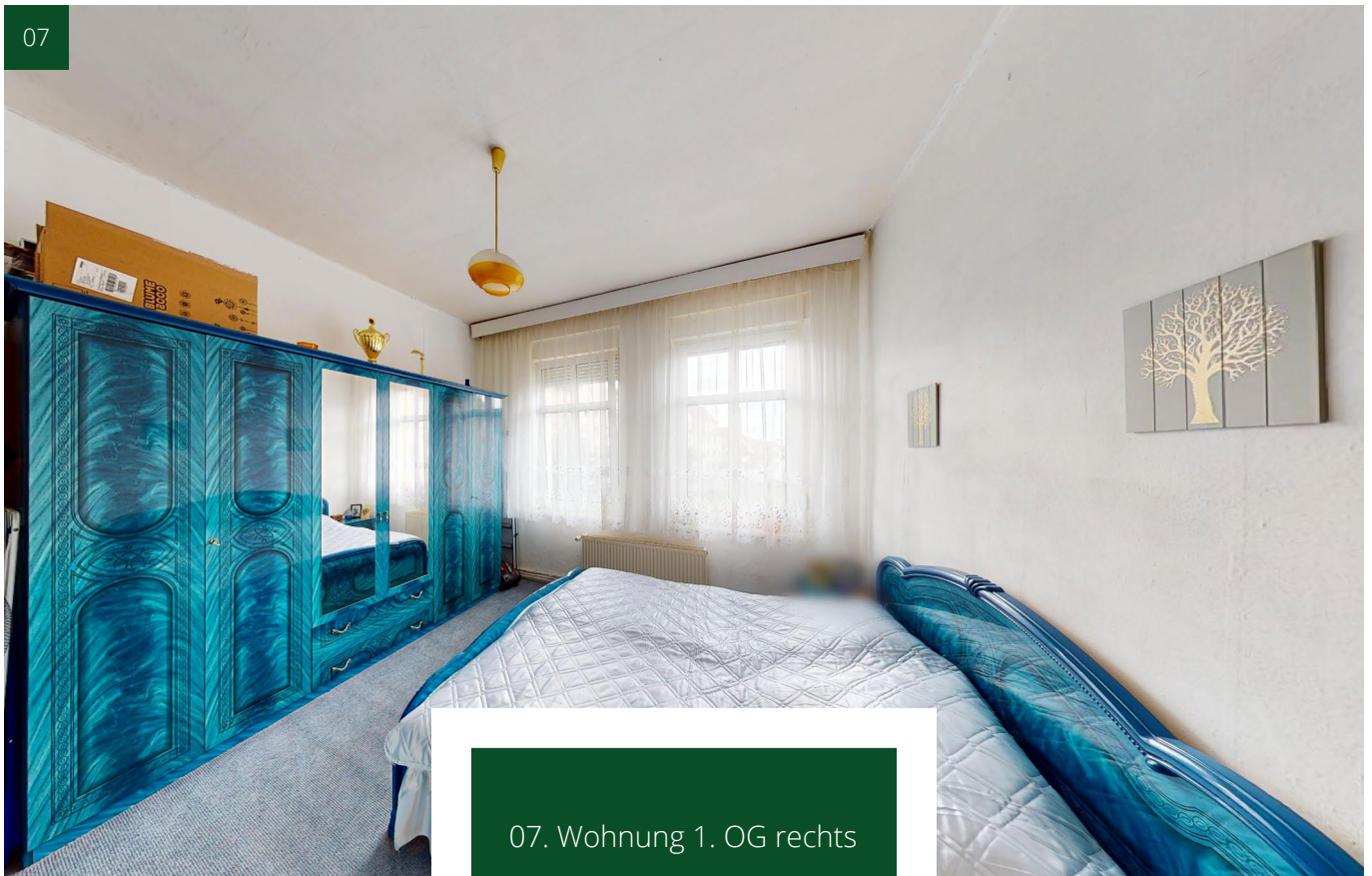
04. Wohnung 1. OG rechts

05. Wohnung 1. OG rechts

06. Hausflur



07



07. Wohnung 1. OG rechts

08. Wohnung 2. OG rechts



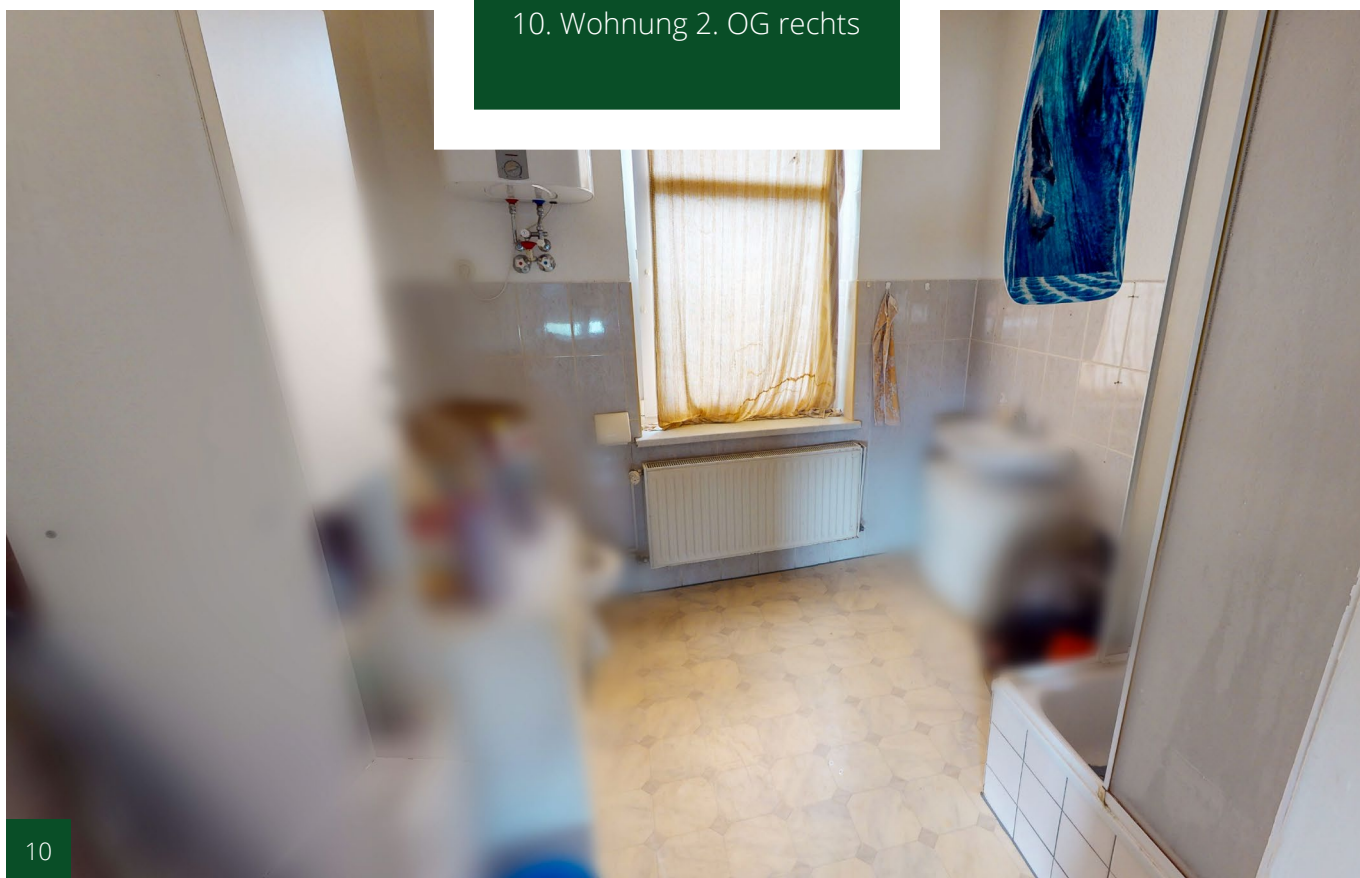
08

09



09. Wohnung 2. OG rechts

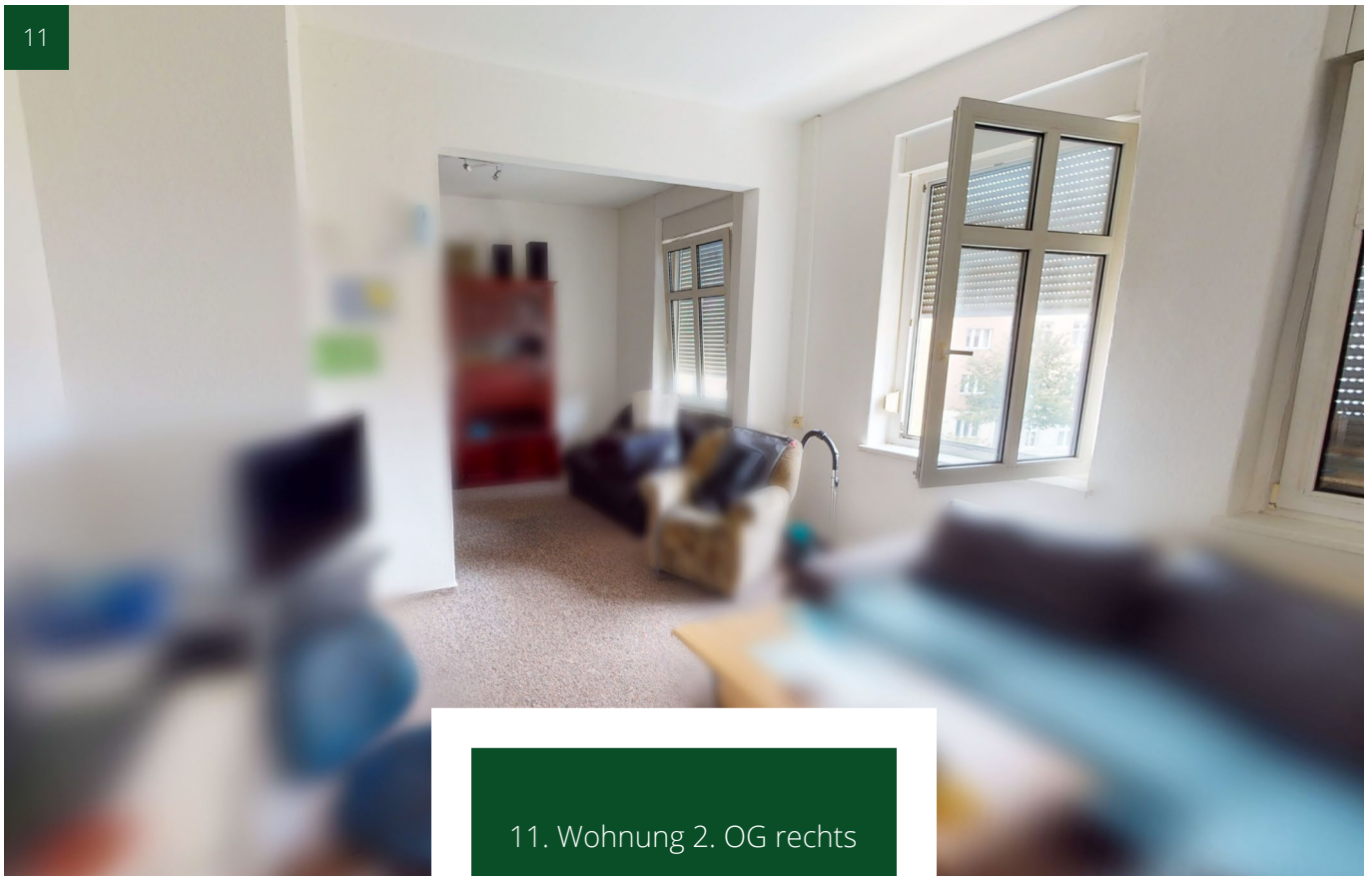
10. Wohnung 2. OG rechts



10

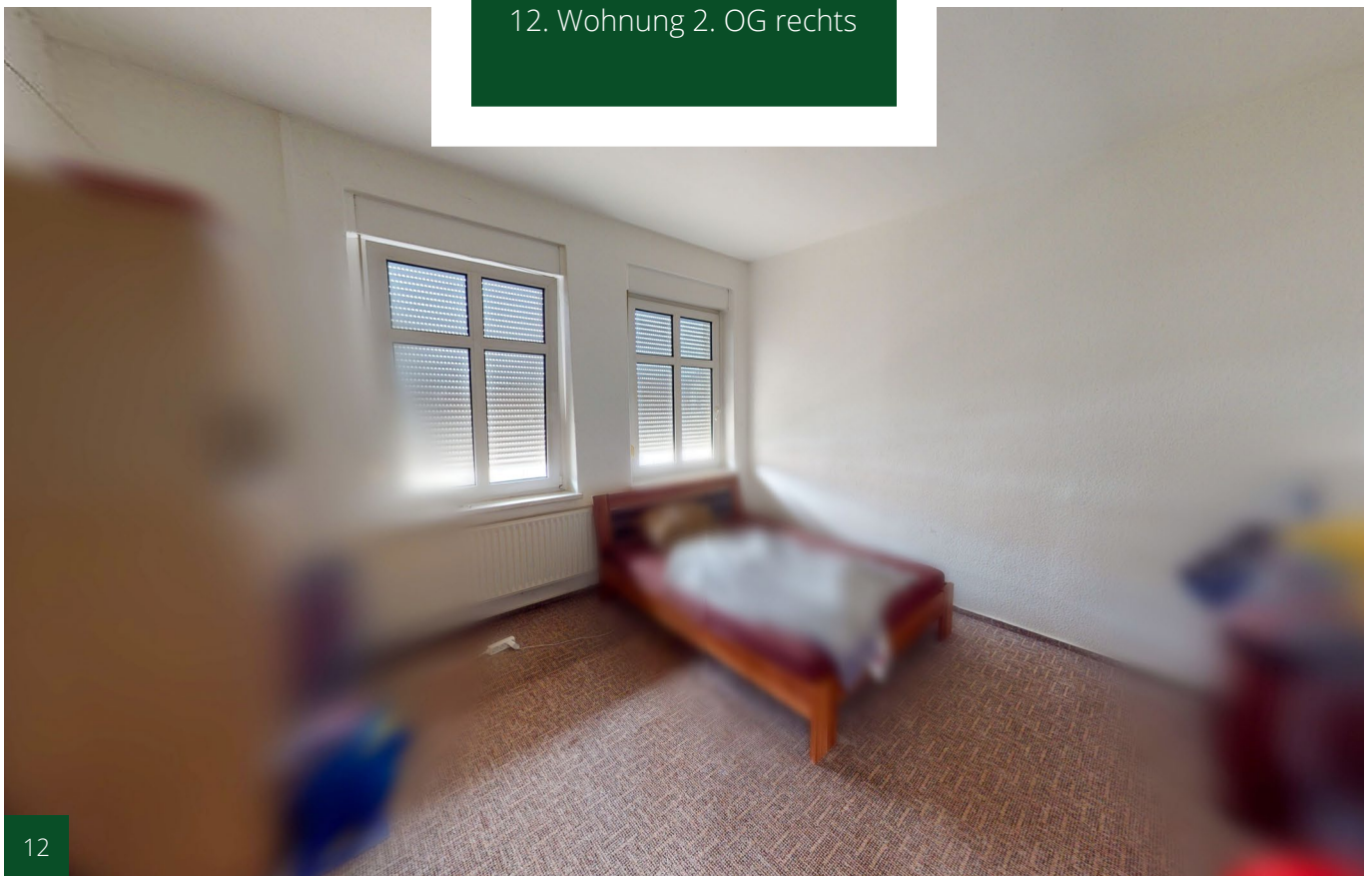


11

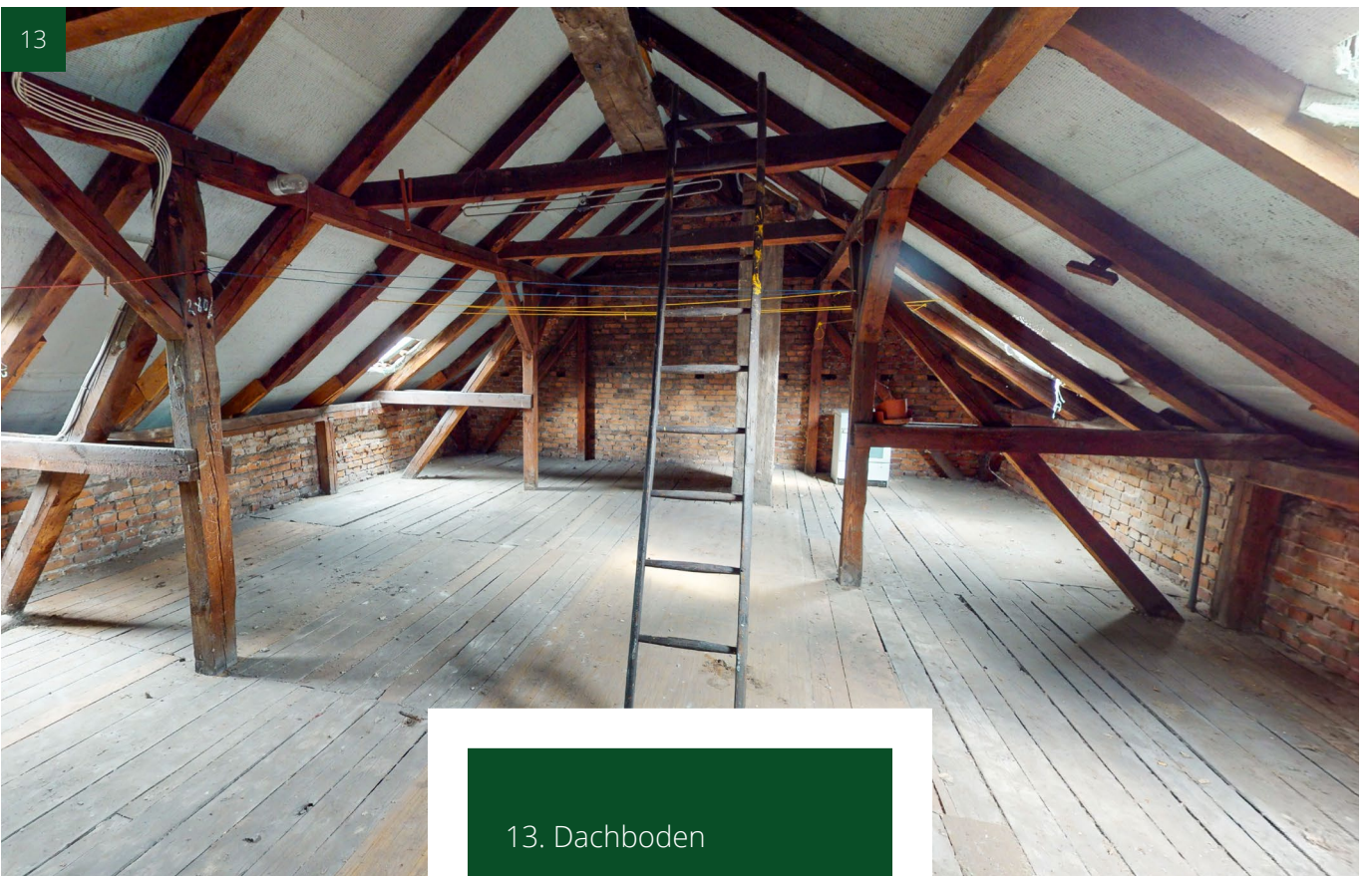


11. Wohnung 2. OG rechts

12. Wohnung 2. OG rechts



12



13

13. Dachboden  
14. Innenhof



14



# Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger



Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: [www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

E-mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

