

# Exposé

## Ein Stadthaus für die ganze Familie



### Adresse

Schifferweg 5  
04931 Mühlberg / Elbe

### Preis

159.000,00 € VB  
zzgl. 2,975% Maklercourtage



<b>Zimmer</b>	5 (Dachboden kann noch ausgebaut werden)
<b>Wohnfläche</b>	Zurzeit ca. 120 qm
<b>Grundstücksgröße</b>	Ca. 460 qm
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Maklercourtage</b>	2,975 % inkl. MwSt. (vom Verkäufer werden ebenfalls 2,975 % Courtage inkl. MwSt. getragen = Gesamtcourtage 5,95 % inkl. MwSt.)
<b>Frei ab</b>	sofort
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 229,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Energieklasse „G“
<b>Energieträger</b>	Heizöl
<b>Ausstattung</b>	2 Garagen (1 x Einzel- und 1 x Doppelgarage, Dachboden, Keller, 2 x Tageslichtbad, Laminatfußboden, Fliesenfußboden, Nebengelasse mit Nasszelle und Sauna, Garten
<b>Baujahr</b>	1906
<b>Kaufpreis</b>	159.000,00 € VB



## Adresse

Schifferweg 5  
04931 Mühlberg / Elbe

## Standortinformationen



## Lage

Mühlberg liegt im südwestlichen Teil des Landes Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster und bildet die Grenze zum Freistaat Sachsen. Die Landschaft wird durch die Elbe als großer bedeutender Binnenstrom mit ca. 17 km in der Gemarkung Mühlberg und der künstlich entstandenen Kiesseen geprägt. Zur Stadt Mühlberg gehören die Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen und Mühlberg. Die Stadt befindet sich direkt an der Streckenführung des Elberadweges Schmilka-Cuxhaven. Das Befahren per Pedale durch die malerische Landschaft entlang des Flusses wird zu einem eindrucksvollen Erlebnis. Eine umfangreiche und informative Ausschilderung konnte fertiggestellt werden.



Am 22. Dezember 2008 wurde die Elbebrücke Mühlberg feierlich übergeben und für den Verkehr freigegeben. Nach über zweieinhalbjähriger Bauzeit ist sie nun die kürzeste und schnellste Verbindung über die Elbe von Brandenburg nach Sachsen. Sie überspannt die Elbe mit einer Länge von 690,5 m und stellt als feste Elbüberquerung, besonders bei Hochwasser oder Eisgang, wo die die Fähre nicht einsetzbar war, einen sicheren Übergang über die Elbe dar.

Die Fähre Mühlberg hat lange Zeit zum Bild Mühlbergs gehört, doch am Tag der Brückeneröffnung hat sie ihre letzte Fahrt angetreten und wurde danach stillgelegt.

### **Statistische Daten**

Einwohnerzahl 3741 (Stand 1.1.2019)

Fläche 88,56 km<sup>2</sup>

### **Anreise**

*Autobahnanschlüsse:*

Ruhland oder Döbeln ca. 60 km entfernt

*Bundesstraßenverbindung*

B 87 Torgau, Herzberg, Luckau

B 96 Luckau, Finsterwalde, Senftenberg

B 101 Herzberg, Bad Liebenwerda, Elsterwerda

B 169 Riesa, Elsterwerda, Senftenberg

B 182 Riesa, Belgern, Torgau (über Elbebrücke)

B 183 Torgau, Bad Liebenwerda

*Deutsche Bahn:*

Riesa, Falkenberg, Bad Liebenwerda

*Bus:*

Riesa, Bad Liebenwerda

### **Parkmöglichkeiten**

Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem Altstädter und Neustädter Markt vorhanden.



## **Geschichte**

Mühlberg wurde 1230 erstmals urkundlich als Stadt erwähnt. Bereits lange vorher lassen sich durch archäologische Grabungen und Grabfunde seit etwa 600 nach Christus slawische Siedlungen nachweisen. Die Stadt wurde auf einer Talsandinsel am Elbübergang im Schutz einer Wasserburg gegründet.

Mühlberg ist ein seltenes Beispiel einer vormaligen mittelalterlichen Doppelstadt mit Insellage. Die Alt- und Neustadt wurden 1346 durch Zusammenschluss vereinigt, die räumliche Trennung durch Wälle und Gräben ist jedoch bis heute sichtbar.

Die Stadt Mühlberg/Elbe ist durch eine ungewöhnliche bauliche Gestaltung der überwiegend im 18. und 19. Jahrhundert entstandenen Wohnhäuser, die noch Teile spätmittelalterlicher Vorgängerbauten aufweisen, sowie zahlreiche historische Baudenkmäler geprägt.

Erwähnenswert ist das ehemalige Zisterzienserinnenkloster "Marienstern", das 1228 von Otto und Bodo von Ileburg gegründet wurde. Die Klosterkirche mit ihrer prachtvollen Westfassade ist eine der beeindruckendsten Backsteinbauten in Deutschland. Sie wurde in der Zeit von 1250 - 1350 errichtet. Die Klostergebäude sind teils umgebaut, teils im 16. Jahrhundert nach der Auflösung des Klosters abgetragen worden. Aus dieser Zeit stehen noch das Äbtissinnenhaus, die Propstei (Museum "Mühlberg 1547"), das Hospiz und das Refektorium sowie Mauerreste des ehemaligen Nonnenganges. Der Klosterbereich ist ein besonderes nationales Kulturdenkmal und wird vom Bund, Land sowie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz gefördert.

Seit dem 22. Mai 1992 ist die Stadt Mühlberg/Elbe Mitglied in der AG "Städte mit historischen Stadtkernen" des Landes Brandenburg.

Im Stadtgebiet gibt es weitere historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten wie das Rathaus, die Löwenapotheke und die Frauenkirche, Sitznischenportale, Türschlussteine sowie das in der ehemaligen Elbschleife 1545 anstelle der zerstörten Wasserburg erbaute Schloss.

Quelle: Stadt Mühlberg

## **Über das Objekt**

Der Schifferweg ist eine ruhige Seitenstraße im innerstädtischen Bereich von Mühlberg. Ein idealer Ort, um mit einer Familie ein Heim zu gestalten.

Die Immobilie bietet viel Platz im Erd- und 1. Obergeschoss. Der Dachboden bietet noch Ausbaupotential. Eine Unterkellerung bietet ausreichend Abstellraum.



Im und am Haus selbst müssen auch noch einige Arbeiten durchgeführt werden. So muss die Elektrik erneuert werden, das Rohrleitungssystem bedarf einer Überprüfung und die Fenster müssen erneuert werden.

Die diversen Nebengelasse hinter dem Haus müssen auch überarbeitet werden. In einem der Nebengelasse wurden eine Nasszelle und eine Sauna eingebaut.

Ein kleiner Innenhof und ein Gartenbereich sowie zwei Garagen komplettieren das Angebot.

Allerdings muss gesagt werden, dass das Haus in einem Zustand ist, der es neuen Eigentümern ermöglicht, nach einigen kosmetischen Arbeiten gleich in das Haus einzuziehen (das Objekt wurde bisher vermietet).

Gern präsentieren wir Ihnen die Liegenschaft im Rahmen eines Besichtigungstermins.

Das im Jahr 1906 errichtete Haus weist einen Endenergieverbrauch von 229,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) auf. Dieser Wert entspricht der Energieklasse „G“. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Ölheizung,

**Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

