PIETREK &
PARTNER
IMMOBILIEN



Charmante Teilmodernisierte Stadthaushälfte in Dessau-Roßlau

OBJEKTNUMMER: PPI261102

Verwirklichen sie ihren Traum
Objektvorstellung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924 überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus gemütlichem Wohnambiente, zahlreichen Modernisierungen und einem liebevoll gestalteten Außenbereich. Auf einem ca. 490 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein einladendes Zuhause mit ausreichend Platz für die ganze Familie und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

KAUFPREIS
225.000 EUR

GRUNDSTÜCK
490 qm

WOHNFLÄCHE
ca.145 qm

NUTZFLÄCHE
ca.91 qm

MAKLERPROVISION
3,57% incl.19 % USt.

Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien © Alle Angaben ohne Gewähr

Das Erdgeschoss überzeugt durch seinen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der mit modernen Gestaltungselementen und einer angenehmen Wohnatmosphäre begeistert. Die Küche, der einladende Essbereich sowie die Veranda ergänzen das durchdachte Raumangebot. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur überdachten Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten verbindet und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.
Im Obergeschoss erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet darüber hinaus einen großzügigen, ausbaufähigen Raum, der zusätzliche Perspektiven für individuelle Wohnideen eröffnet. Ein Badezimmer mit Badewanne & Dusche im Erdgeschoss und ein weiteres WC im Kellergeschoss ergänzen die sanitäre Ausstattung.
Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen. Der liebevoll angelegte Garten mit gepflegten Grünflächen und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten schafft eine grüne Wohlfühloase. Die großzügige, überdachte Terrasse bildet dabei einen besonderen Rückzugsort für entspannte Sommerabende, gesellige Stunden mit Freunden oder gemeinsame Familienmomente.
Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem das gedämmte und mit engobierten Ziegeln gedeckte Dach, die Erneuerung der Erdgasheizung inklusive Warmwasserbereitung sowie der Fassadenanstrich. Das vielseitige Kellergeschoss bietet zudem wertvolle Nutz- und Abstellflächen und erweitert die praktischen Möglichkeiten der Immobilie.
Dieses Einfamilienhaus vereint gemütliches Wohnen, einen attraktiven Garten und zusätzliches Entwicklungspotenzial zu einem Zuhause, das mit seinem individuellen Charakter und seiner angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt.





Dessau-Roßlau

Makrolage

Dessau-Roßlau liegt im Herzen Sachsen-Anhalts und vereint auf besondere Weise urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und naturnahe Erholung. Die traditionsreiche Bauhausstadt, eingebettet in die reizvollen Flusslandschaften von Elbe und Mulde, überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.

Als bedeutendes Oberzentrum der Region bietet Dessau-Roßlau zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten sowie ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Bundesautobahn A9 sowie die Bundesstraßen B184, B185 und B187 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Leipzig, Halle (Saale), Magdeburg und Lutherstadt Wittenberg. Auch der Hauptbahnhof bietet attraktive regionale Bahnverbindungen.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Verbindung von Geschichte, Architektur und Natur.

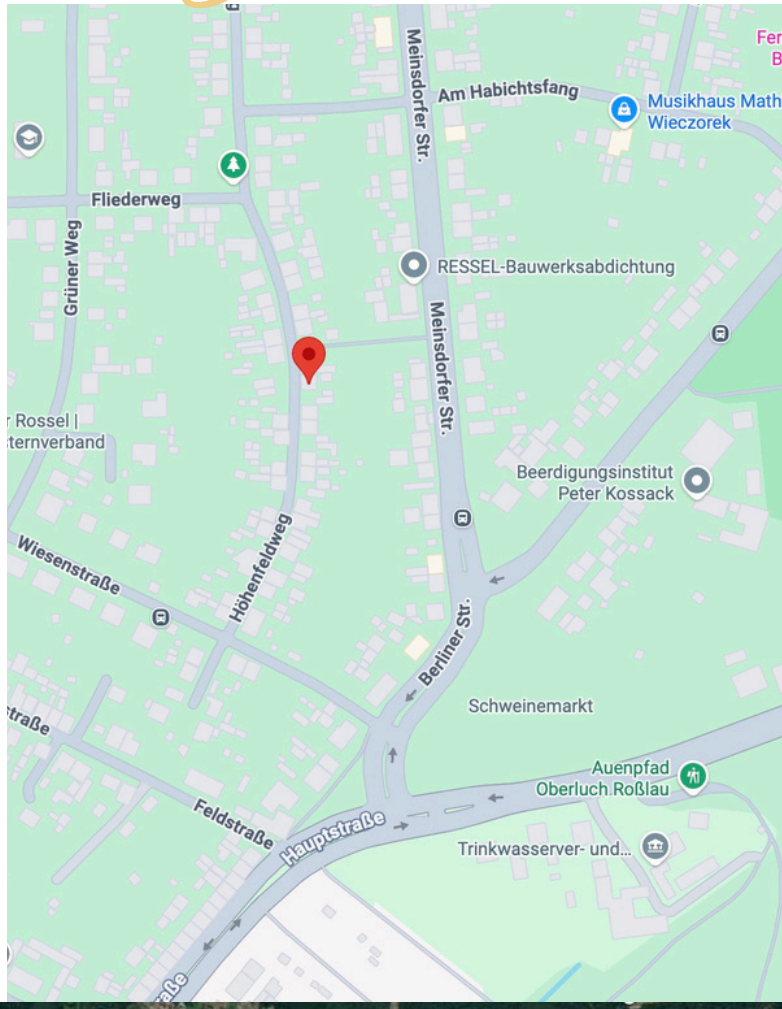
Das weltberühmte Bauhaus, die Meisterhäuser sowie das UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz prägen die kulturelle Identität der Region. Weitläufige Parkanlagen, idyllische Rad- und Wanderwege sowie das Biosphärenreservat Mittelelbe laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Diese gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, kulturellem Reichtum und naturnaher Umgebung macht Dessau-Roßlau zu einem attraktiven Wohnstandort für Jung und Alt.



Mikrolage

Die Immobilie befindet sich am Höhenfeldweg 22 im Dessau-Roßlauer Stadtteil Roßlau. Das gewachsene, überwiegend wohnlich geprägte Umfeld bietet eine angenehme Kombination aus stadtnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum historischen Roßlauer Stadtkern mit seiner Wasserburg und den umliegenden Grünflächen verleiht dem Standort einen besonderen Charme.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, medizinische Einrichtungen, Kindertagesstätten und Schulen sind im Roßlauer Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Das nahegelegene Erlebnisbad Roßlau, die Grünanlagen rund um die Wasserburg sowie die Natur entlang der Elbe bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die Bundesstraße B 187 sind sowohl das Dessauer Stadtzentrum als auch die umliegenden Ortschaften gut erreichbar. Ergänzend bieten der öffentliche Busverkehr und die Bahnhöfe Roßlau (Elbe) und Meinsdorf Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.
Die Lage verbindet damit ein familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Stadtlage – ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen, Alltagstauglichkeit und Erholung miteinander verbinden möchten.





Höhenfeldweg 22, 06862 Dessau-Roßlau

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht





Wirtschaftlichkeit

Höhenfeldweg 22, 06862 Dessau-Roßlau

Kaufpreis: 225.000 EUR

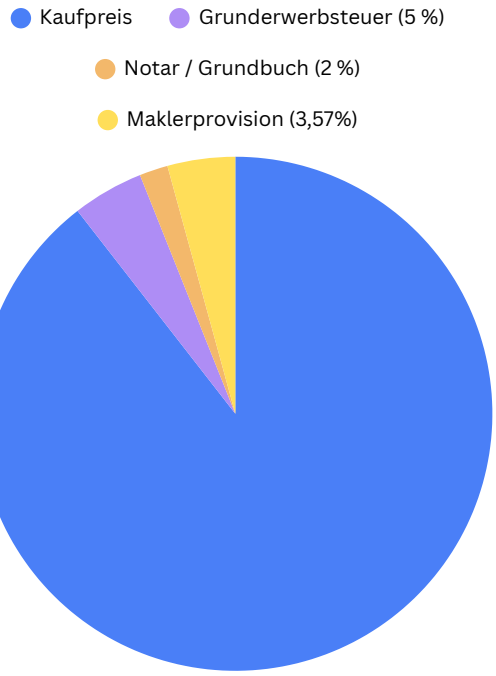
INVESTITION

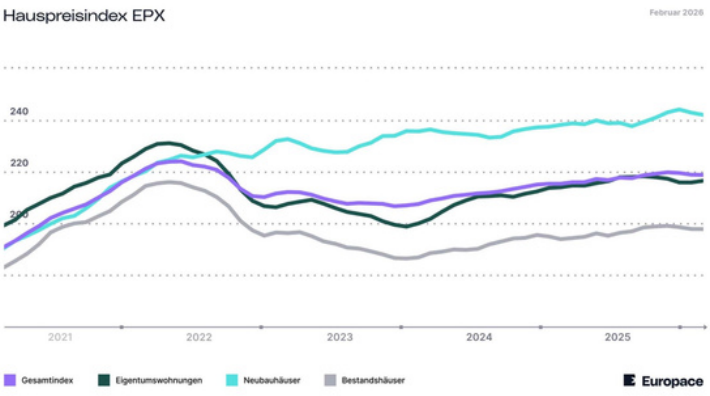
Kaufpreis	**225.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**11.250 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**4.500 EUR**
Maklerprovision (3,57%)	**8.032 EUR**
Gesamtinvestition	**248.782 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**490 qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**1.551 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**31 EUR**

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im dritten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Dessau-Roßlau bei **1.481EUR/m².-2.965EUR/m².** (Quelle: Scout24.de)





Innenräume

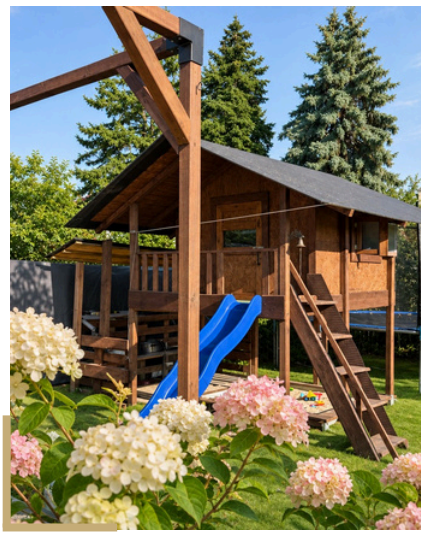
VIELFÄLTIGE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Diese Immobilie überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.
Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Wohnkonzepte.
Eine Immobilie mit Charakter - bereit, Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI261102

- Baujahr 1924
- Dach gedämmt 2005
- Fenster OG 2021
- Heizung 2022
- Fassade gestrichen 2024
- Fenster EG 2025
- Fußböden & Fußbodenheizung EG 2025
- Türen/Zargen EG 2025
- Elektrik EG 2025
- Schöner Garten
- Weiterer Wohnbereich im Dachgeschoss



wirliebenhäuser.de

PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartner

Steffen Pietrek

Geschäftsführer

info@pietrek-immobilien.de

0159 06805860

Fabien Huth

Executive Assistant

f.huth@pietrek-immobilien.de

015567 490973