

# Expose'

PPI241001

Schönes Einfamilienhaus in  
bevorzugter Wohnlage von  
Dessau-Süd/Haideburg

- seltene Gelegenheit
- schönes Gartengrundstück
- Wohntraum für Familien

Travemünder Weg 37  
06849 Dessau-Roßlau



## Objektvorstellung

Wohntraum im beliebten Dessauer Stadtteil Süd/Haideburg.

Das von uns hier angebotene freistehende Einfamilienhaus auf zauberhaftem Grundstück wurde im Jahr 1933 errichtet und in den Jahren 1994 bis 2014 laufend instand gesetzt und modernisiert.

Davon zeugen die 2013 vollzogene hochwertige Erneuerung des Daches mit wärmeisolierender Zwischensparrendämmung, wie auch der Einbau einer Klimaanlage für das Dachgeschoss. Hier finden Sie eine zeitgemäße Raumaufteilung vor, welche noch genügend Platz lässt, eigene Ideen umzusetzen.

Das Haus verfügt aktuell über eine Wohnfläche von 94 qm mit 14 qm Ausbaureserve im Dachgeschoss und ist mit ca. 40 qm teilunterkellert.

Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2006 erneuert und umgerüstet.

Das, das Haus umgebende, sehr gepflegte Areal verfügt über eine Größe von 623 qm.

In dem liebevoll angelegten Garten ist eine Wohlfühl-Oase entstanden, die zum Verweilen einlädt.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine straßenseitig befahrbare massive Garage mit massivem Anbau.

Hier kann eine kleine Familie wahrlich Ihr Glück finden.



<b>Kaufpreis:</b>	<b>159.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>94 qm</b>
<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>623 qm</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1933</b>
<b>Provision:</b>	<b>3,57% incl.19 % USt.</b>



## MAKROLAGE

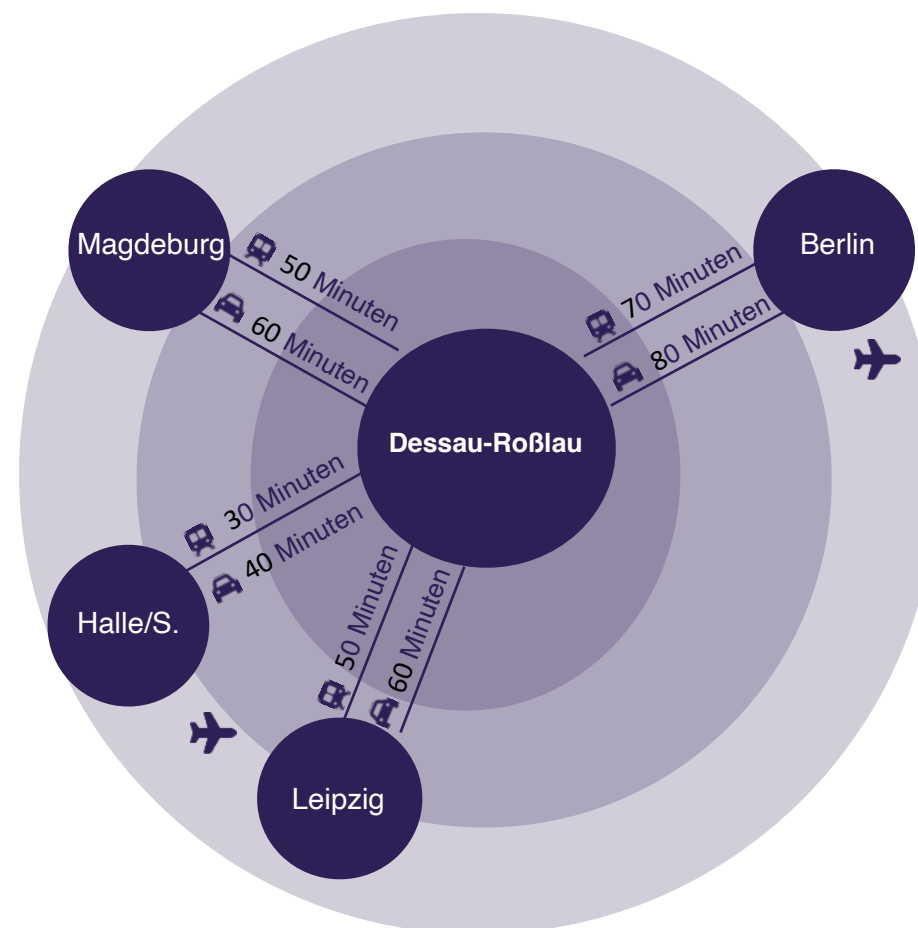
Dessau-Roßlau ist mit aktuell ca. 83.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt und eines von drei Oberzentren des Landes Sachsen-Anhalt.

Strategisch hervorragend gelegen im Industriedreieck Halle-Leipzig-Dessau etablierte sich die Stadt zum innovativen Standort der Pharmaindustrie und traditionell des Maschinen- und Anlagenbaus.

Weit über die Grenzen Deutschlands bekannt ist zudem die Hochschule Anhalt mit Ihrem Campus auf dem berühmten Bauhaus-Gelände.

Der Dessauer Hauptbahnhof ist Haltepunkt des ICE und Verkehrsknoten der Region mit direkten Verbindungen nach Berlin, Hamburg und München.

Zudem verfügt Dessau über zwei direkte Anschlüsse an die Autobahn 9 und mit der B185 und B184 führen zwei Bundesstraßen durch die Doppelstadt.



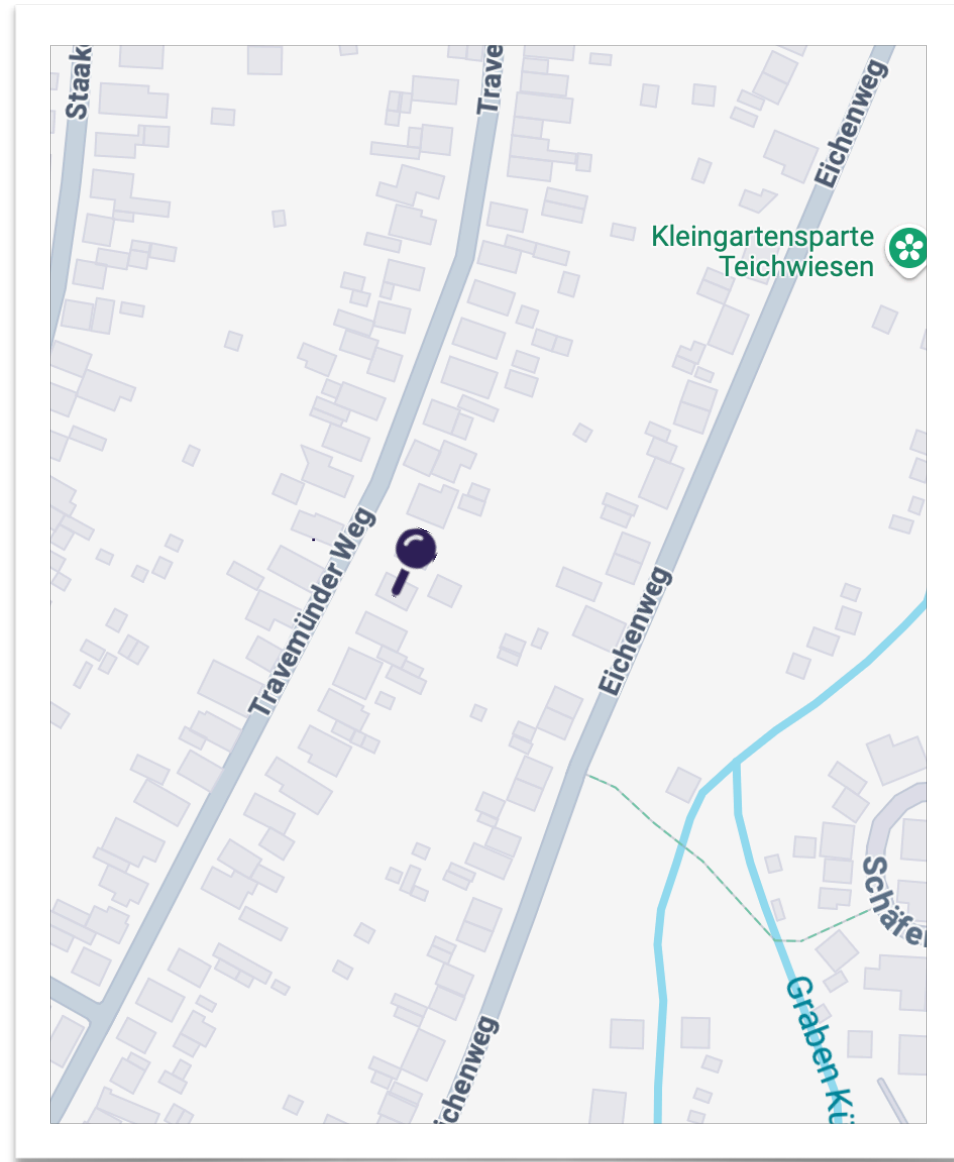
## MIKROLAGE

Das Einfamilienhaus befindet sich südlich vom Zentrum im beliebten Dessauer Stadtteil Süd/Haideburg, welcher seinen Namen durch das nahegelegene Jagdschloss bekam.

Die Siedlung besteht zum größten Teil aus Einfamilien- bzw. Reihenhäusern, sowie Villen und gilt als bevorzugte Wohnlage in Dessau.

Insbesondere Familien schätzen den Stadtteil aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur. So befinden sich hier nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, sondern auch das Walter-Gropius-Gymnasium, eine Grundschule und Kindertagesstätte. Zudem können eine Vielzahl von Freizeitangeboten genutzt werden, z.B im Sportzentrum Dietrichshain oder im nahegelegenen Waldbad.

Die Buslinien 11 und 12 mit mehreren Haltepunkten in der Nähe verkehren in der Zeit von 5 Uhr bis 20 Uhr stündlich zwischen dem ca. 3 km entfernten Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof.



© OpenStreetMap.org



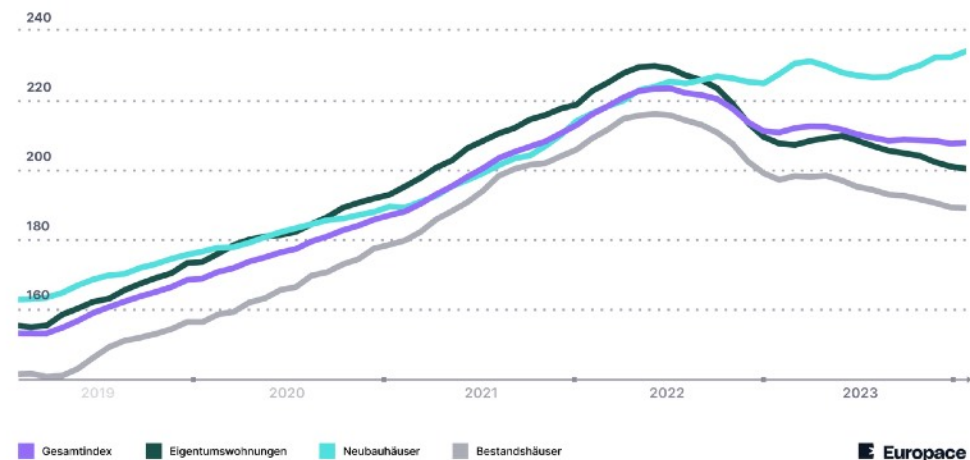
# WIRTSCHAFTLICHKEIT

Investition	
<b>Kaufpreis</b>	<b>159.000 EUR</b>
Grunderwerbssteuer (5 %)	7.950 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	3.180 EUR
Maklerprovision (3,57%)	5.676 EUR
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>175.806 EUR</b>

Kennzahlen	
Kaufpreis je m2 Wohnfläche	<b>1.691 EUR</b>
Bodenrichtwert in EUR/m2	<b>73 EUR</b>
Grundstücksfläche	<b>623 qm</b>

Hauspreisindex EPX

Januar 2024



Hauspreis-Index EXP. (2024, Januar). Europace. <https://report.europace.de/epx-hedonic/>

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im zweiten Quartal 2024 für Bestandsimmobilien in Dessau Süd/Haideburg bei **2.085 EUR/m2**.

(Quelle: [immoscout24.de](https://www.immoscout24.de))



## OBJEKTFOTOS



**Straßenansicht**



**Gartenansicht mit Terrasse**





**Seitlicher Grundstücksbereich mit verbautem Klimagerät**



**Massive Einzelgarage mit Zugang zum hinteren Garten**



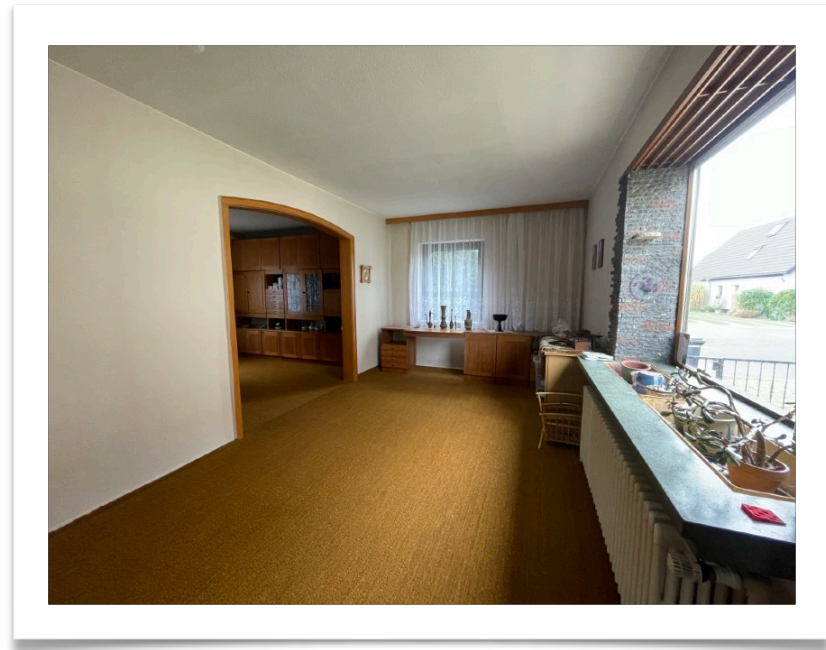


**Esszimmer mit Echtholz-Durchgangszarge**

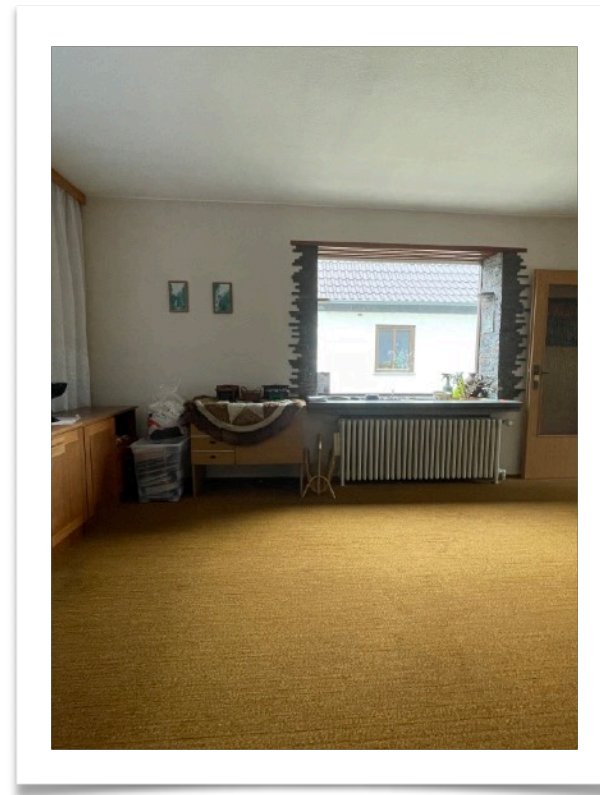


**Wohnzimmer mit Zugang Esszimmer**





**Wohnzimmer mit attraktivem Blumenfenster**

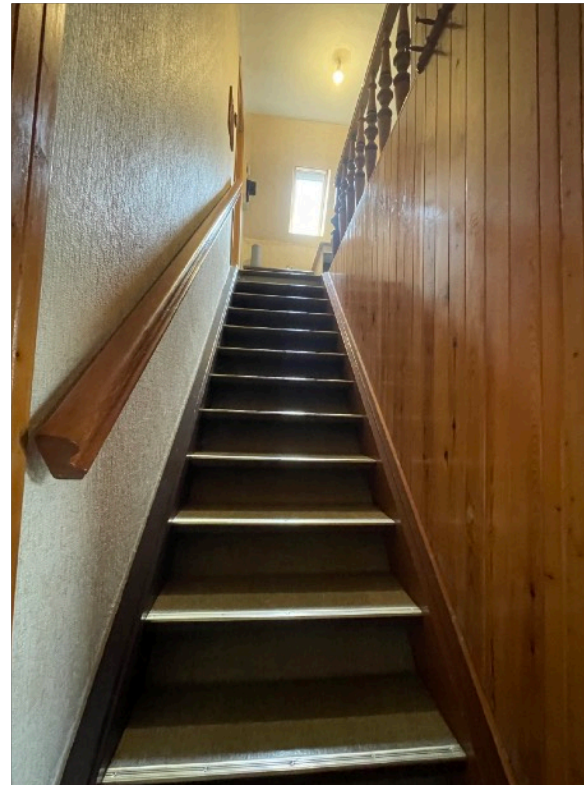


**Eyecatcher ‚Blumenfenster‘**





**Dielenbereich im EG mit Panoramafenster**



**Treppenaufgang zum DG**





**Küche im EG mit Essbereich**



**Bad mit Wanne im EG**





**Schlafzimmer im DG**

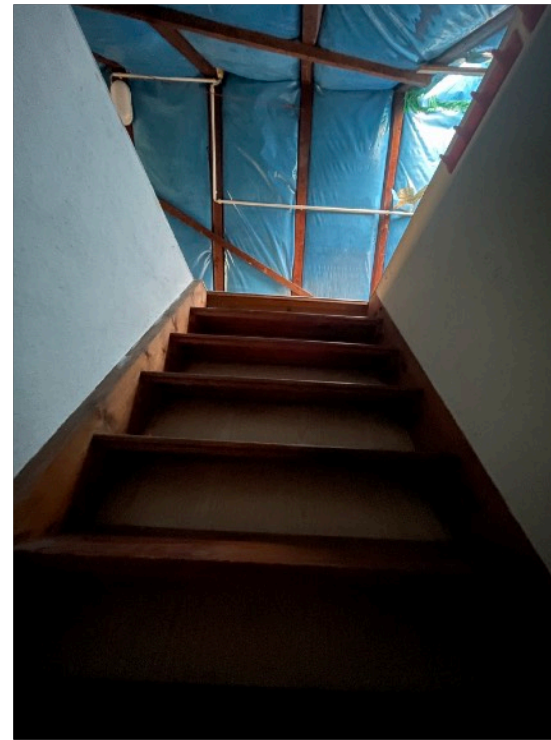


**Kinderzimmer im DG**





**Ausbaureserve im DG**

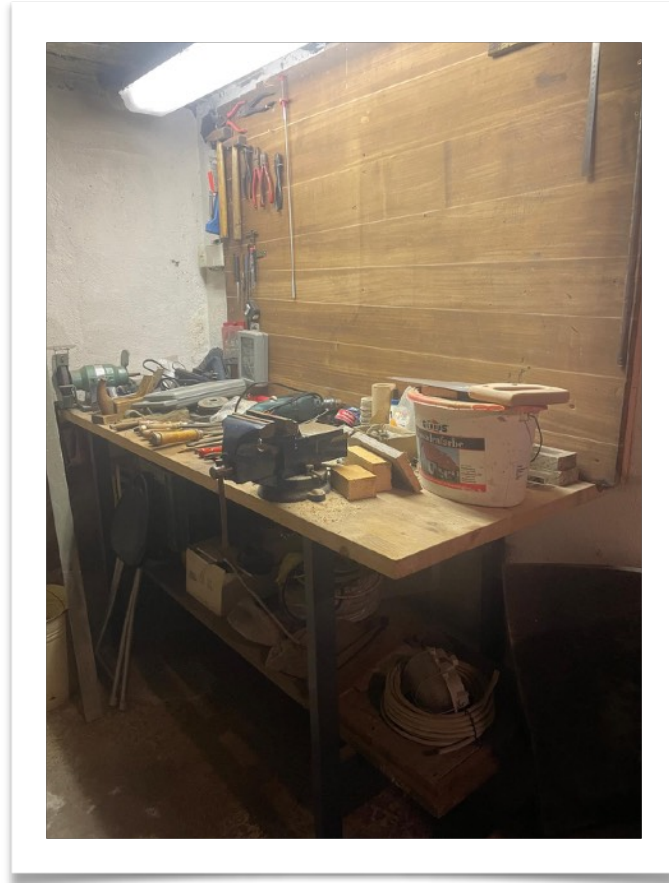


**Treppenzugang Spitzboden**





**Wolf Heizgerät mit Umrüstung 2006**



**Werkstatt im Keller**





**Massive Garage mit Blick in den Zauberhaften Garten**



**Gartenblick auf Haus und Garage**

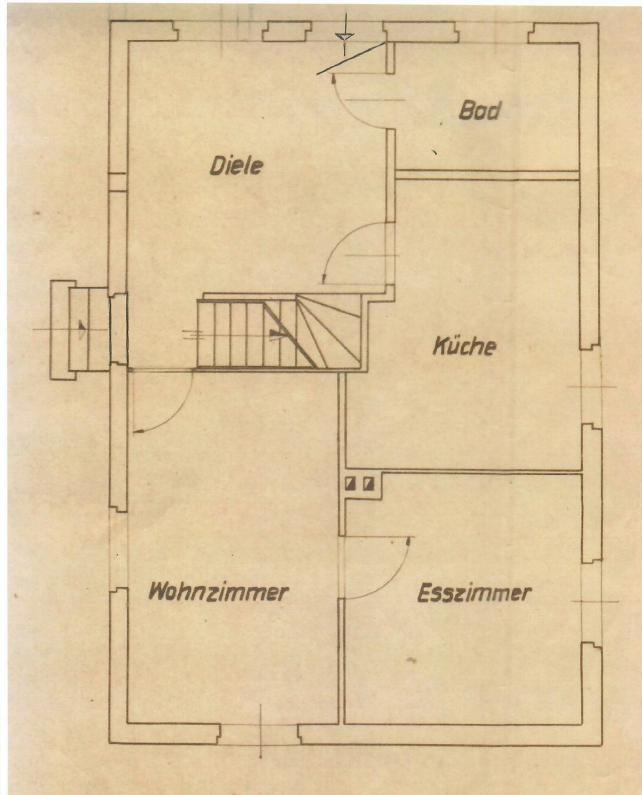


## Berechnung der Wohnfläche (Ist-Stand Gesamt: 93,62 qm)

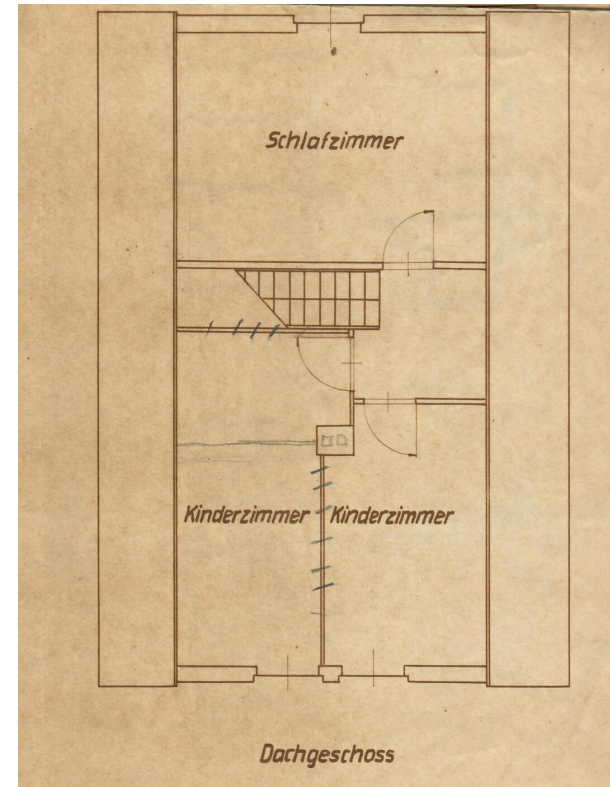
Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Entree - Diele	EG	3,25	3,74	12,16	12,16
Esszimmer	EG	3,67	3,41	12,51	12,51
Wohnzimmer	EG	4,99	3,02	15,07	15,07
Flur	EG	1,08	1,15	1,24	1,24
Küche	EG	3,88	3,26	12,65	12,65
Bad	EG	1,88	2,71	5,10	5,10
Flur *Treppe, da Verkehrsfläche, abgezogen	DG	1,98	4,94	9,78	7,56
Schlafzimmer	DG	3,49	4,47	15,60	12,25
Kinderzimmer	DG	3,99	5,08	20,07	15,08
<b>Gesamtwohnfläche</b>					<b>93,62 qm</b>
Ausbaureserve Dachgeschoss/Spitzboden	DG	9,72	2,79	27,12	13,55



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



## Sonstiges

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57% inkl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtig- und Vollständigkeit.

Sind Ihre finanziellen Angelegenheiten geklärt und kann somit durch uns ein entsprechender Eigenkapital- oder persönlicher Finanzierbarkeitsnachweis abgefordert werden?

Dann steht einer Besichtigung und einem baldigen Erwerb nichts im Wege.

Sollten Sie Finanzierungsbedarf haben, welcher aber noch nicht geprüft wurde, kommen Sie gern auf uns zu.

Wir vermitteln Ihnen einen Finanzierungsspezialisten aus unserem Netzwerk.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Absender- und Telefonnummerangabe beantworten.

Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.

besuchen Sie uns im Netz:

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

