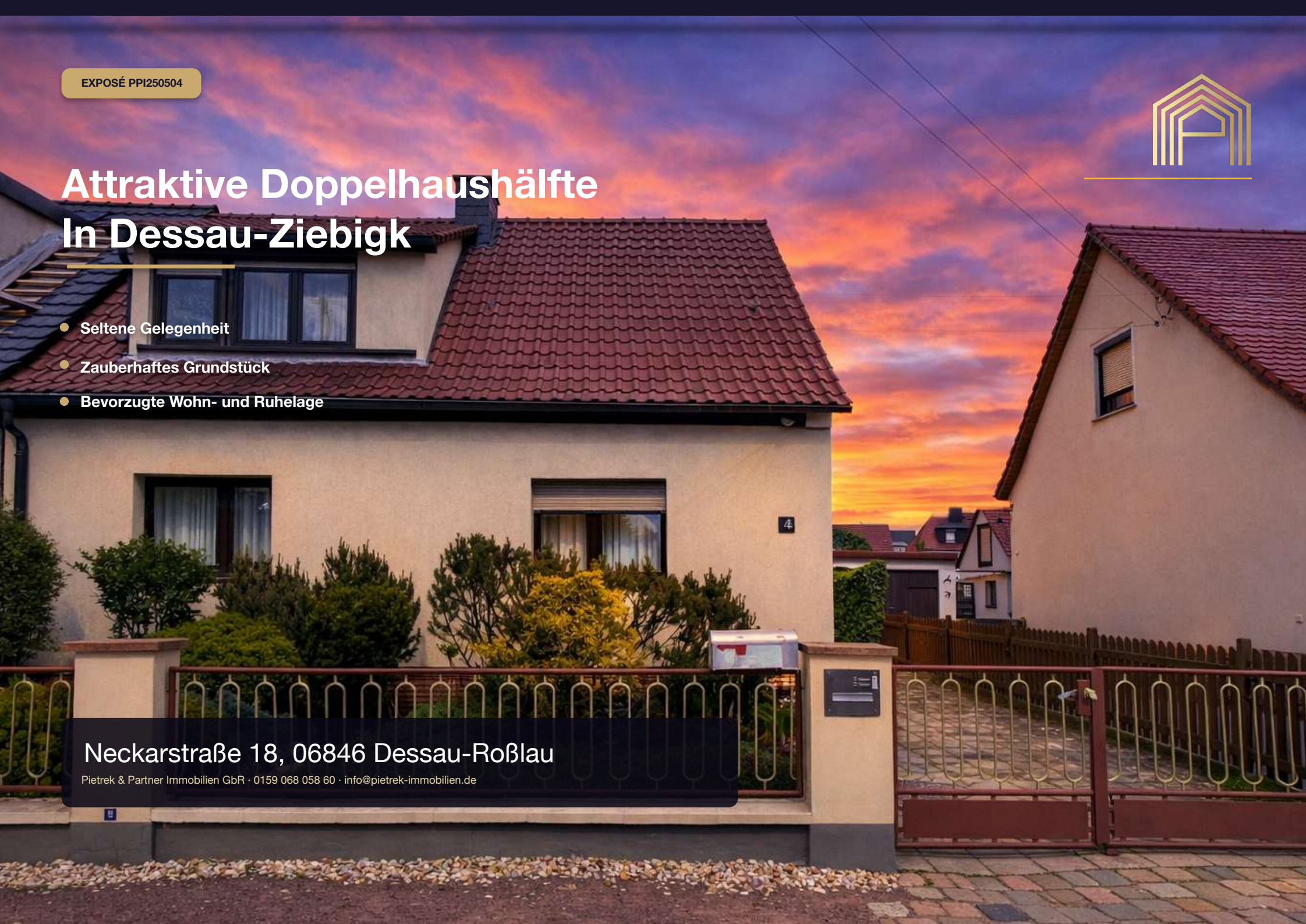
EXPOSÉ PPI250504

Attraktive Doppelhaushälfte In Dessau-Ziebigk

- Seltene Gelegenheit
- Zauberhaftes Grundstück
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage



Neckarstraße 18, 06846 Dessau-Roßlau

Pietrek & Partner Immobilien GbR · 0159 068 058 60 · info@pietrek-immobilien.de

Objektvorstellung

Idyllisch gelegen und umgeben von einzigartiger Kultur- und Naturlandschaft präsentiert sich die hier angebotene Doppelhaushälfte mit attraktivem Nebengelass auf einem zauberhaften 754 qm großen Grundstück.

Bei diesem Objekt finden Sie eine ursprünglich im Jahr 1936 errichtete und unterkellerte Doppelhaushälfte vor, welche durch fortlaufende Modernisierungen instand gehalten wurde.

Davon zeugen die in den Jahren 1998-2000 vollzogenen aufwendigen Modernisierungen des Daches, der Fenster und einer umlaufenden gedämmten Fassade, sowie der sanitären Anlagen.

Aktuell stehen Ihnen 122 qm Wohnfläche verteilt auf das Erd- und Dachgeschoss zur Verfügung.

Das zauberhafte Gartengrundstück lädt zum Verweilen ein und im gartenseitigen Nebengebäude befinden sich eine Werkstatt, sowie eine Sommerküche und eine schöne überdachte Sonnenterrasse.

Die massive straßenseitig befahrbare Garage rundet das Ensemble ab.

Hier wurde mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail ein Wohnidyll geschaffen.



Kaufpreis 199.000 EUR	**Grundstück** 754 qm
Wohnfläche 122 qm	**Nutzfläche** 86 qm
Baujahr 1936	**Provision** 3,57% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Historisches Anwesen

Ursprung mit charaktervoller Gebäudestruktur und modernisiertem Wohngefühl.

02

Lage

Zauberhafte Umgebung mit Bauhaus, Georgium und Hornhaus

03

Garten

Wunderschön angelegter Garten mit einem aktiven Brunnen & Doppelstabmatten Einzäunung

04

Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde fortläufig auf zeitgemäßen Standart modernisiert und saniert

05

Technik

Viessmann Heizungsanlage, Atola-Niedertemperaturkessel

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Makrolage

Die Stadt Dessau-Roßlau besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Oberzentrums und zählt zu den bedeutenden Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftsstandorten der Region.

Durch die zentrale Lage Dessau-Roßlaus sowie die sehr gute Anbindung an das Straßen- und Bahnnetz sind die Landeshauptstadt Magdeburg sowie Städte wie Berlin,

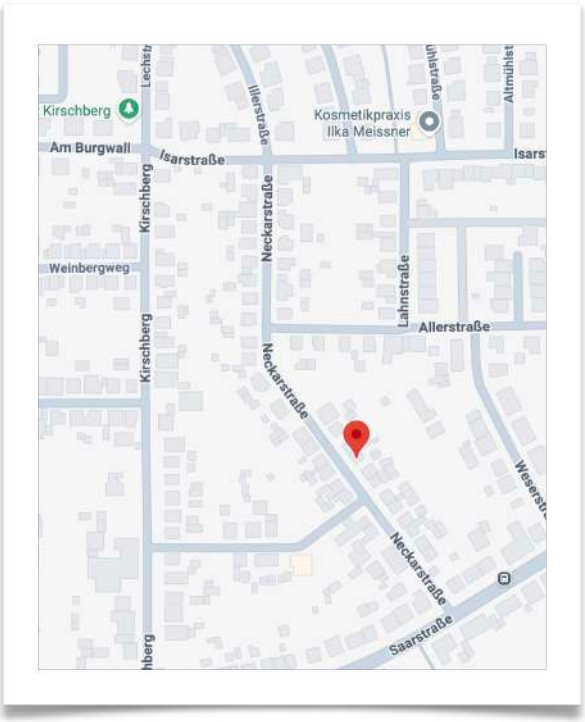
Halle (Saale) und Leipzig schnell erreichbar.

Mit rund 80.000 Einwohnern erstreckt sich das Stadtgebiet über etwa 245 km². Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige und gut ausgebaute Infrastruktur.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Ursprünglich 1742 durch Fürst Leopold als Vorwerk gegründet, erfuhr Ziebigk seit der Eingemeindung nach Dessau 1923 ein stetiges und bis heute anhaltendes Wachstum. Fußläufig sind das berühmte Bauhaus mit seinen Meisterhäusern, sowie der im englischen Stil angelegte Landschaftspark Georgium zu erreichen. Im gleichnamigen Schloss befindet sich die Anhaltische Gemäldegalerie. Dort lässt es sich prächtig spazieren und auch die nahe gelegene Elbe mit dem Ausflugslokal Kornhaus am Leopoldshafen lädt zum Verweilen und flanieren ein. Nicht umsonst gilt Ziebigk auch deshalb als bevorzugte Dessauer Wohnlage. In unmittelbarer Nähe findet man Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Gastronomie, Sportstätten und die Ziebigker Grundschule. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut und von der Bushaltestelle in der Saarstrasse erreichen Sie mit den Linien 11 und 12 schnell das Zentrum und den Hauptbahnhof.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**199.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**9.950 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**3.980 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**7.104 EUR**
Gesamtinvestition	**220.034 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
1.631 EUR

Bodenrichtwert
98 EUR/m²

Grundstück
754 qm

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im zweiten Quartal 2025 für Bestandsimmobilien in Dessau-Ziebigk bei 2.502 EUR/m². (Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss EG



Berechnung Wohnflächen EG & DG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Entree -Wintergarten-	EG	4,27	2,73	11,66	11,66
Bad	EG	2,46	2,56	6,30	6,30
Flur (*Treppe, da Verkehrsfläche abgezogen)	EG	3,65	1,99	7,26	4,69
Küche	EG	3,64	2,81	10,23	10,23
Esszimmer	EG	3,61	3,47	12,53	12,53
Wohnzimmer	EG	3,64	8,60	31,30	30,81
Kinderzimmer	DG	4,31	3,17	13,66	13,17
Schlafzimmer	DG	4,38	5,46	23,91	22,82
Arbeitszimmer	DG	2,91	2,45	7,13	6,64
Bad	DG	2,31	1,79	4,13	3,33
Gesamtwohnfläche EG + DG					**122,18 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss DG

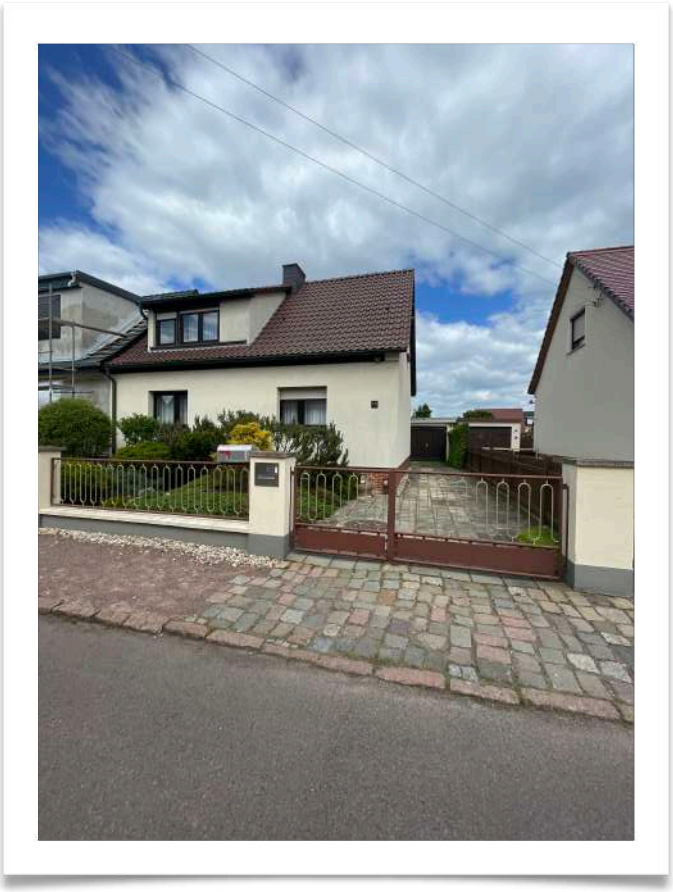


Berechnung Wohnflächen EG & DG

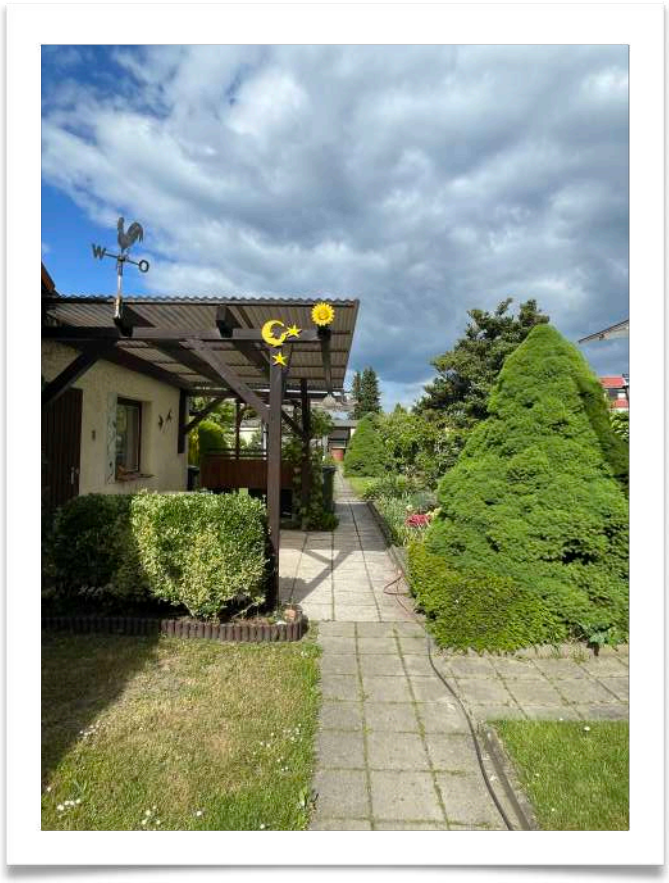
Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Entree -Wintergarten-	EG	4,27	2,73	11,66	11,66
Bad	EG	2,46	2,56	6,30	6,30
Flur (*Treppe, da Verkehrsfläche abgezogen)	EG	3,65	1,99	7,26	4,69
Küche	EG	3,64	2,81	10,23	10,23
Esszimmer	EG	3,61	3,47	12,53	12,53
Wohnzimmer	EG	3,64	8,60	31,30	30,81
Kinderzimmer	DG	4,31	3,17	13,66	13,17
Schlafzimmer	DG	4,38	5,46	23,91	22,82
Arbeitszimmer	DG	2,91	2,45	7,13	6,64
Bad	DG	2,31	1,79	4,13	3,33
Gesamtwohnfläche EG + DG					**122,18 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



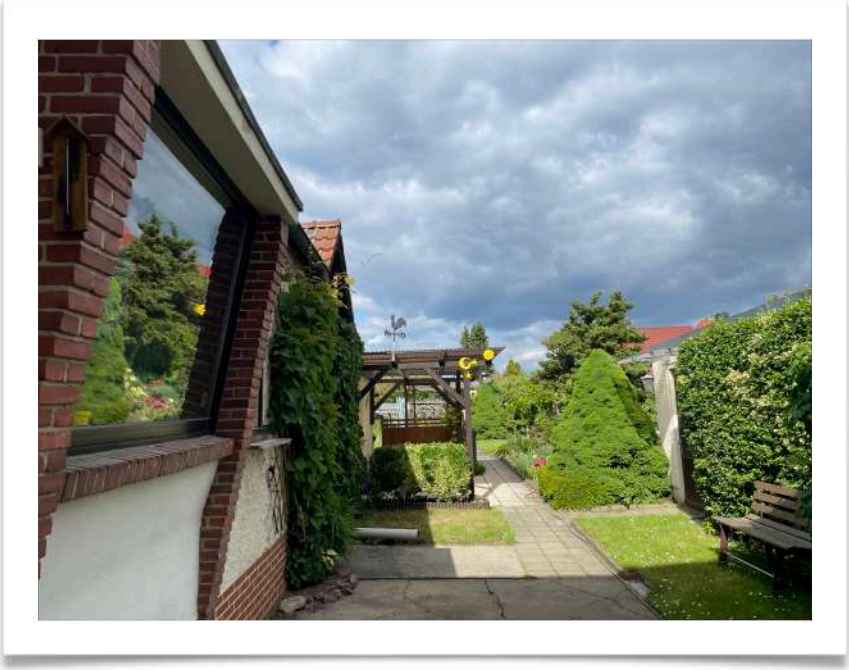
Straßenseitige Ansicht



Blick in den schönen Garten

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



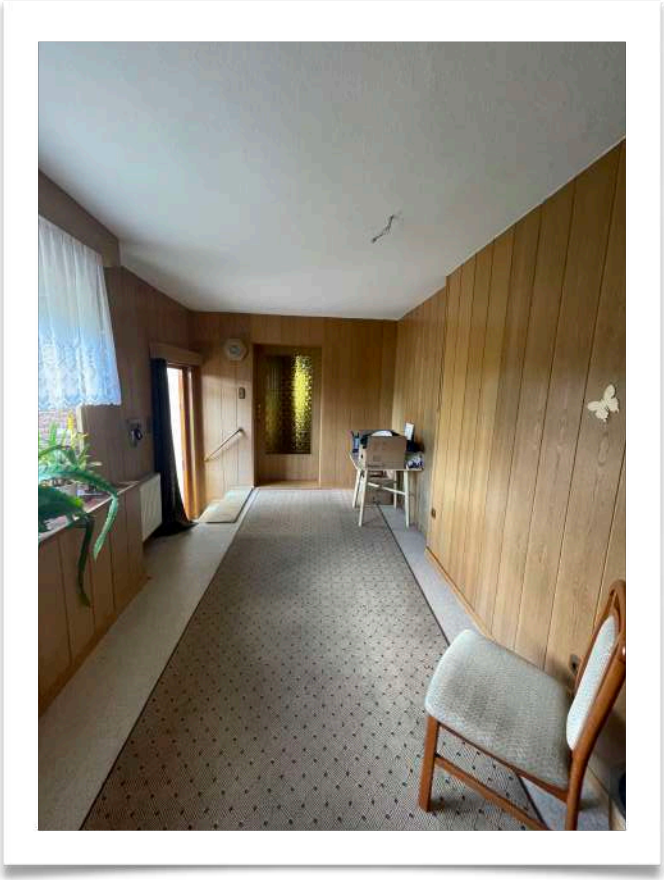
Hofbereich mit Erkerfenster Wintergarten



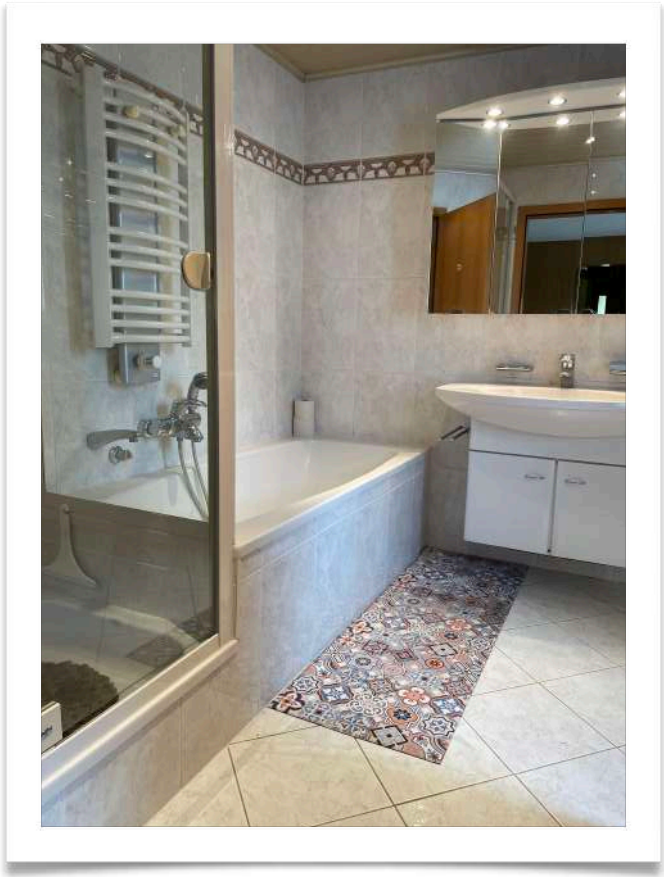
Hofbereich mit Garage

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Entree/Wintergarten



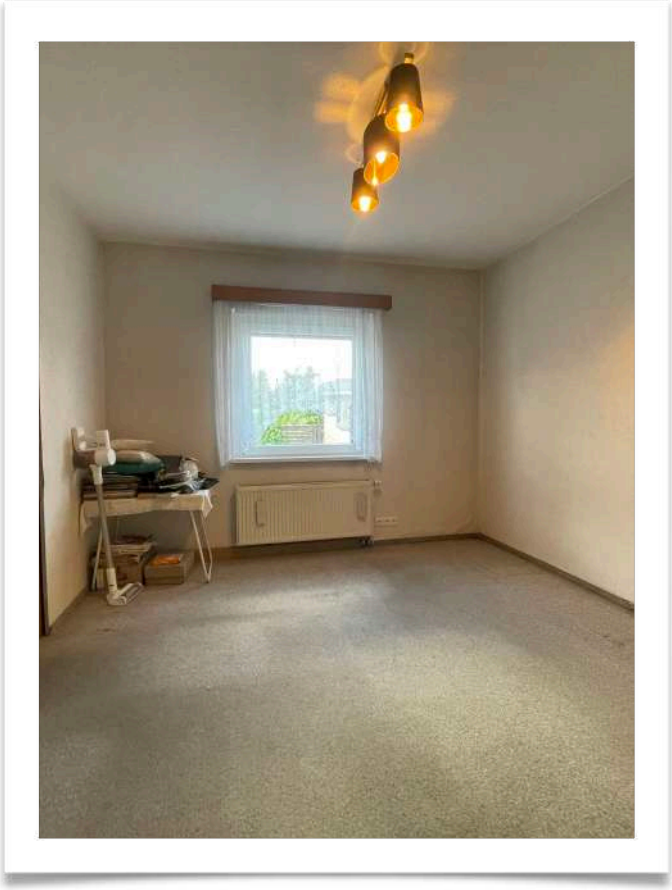
Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Küche mit Zugang zum Esszimmer



Esszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



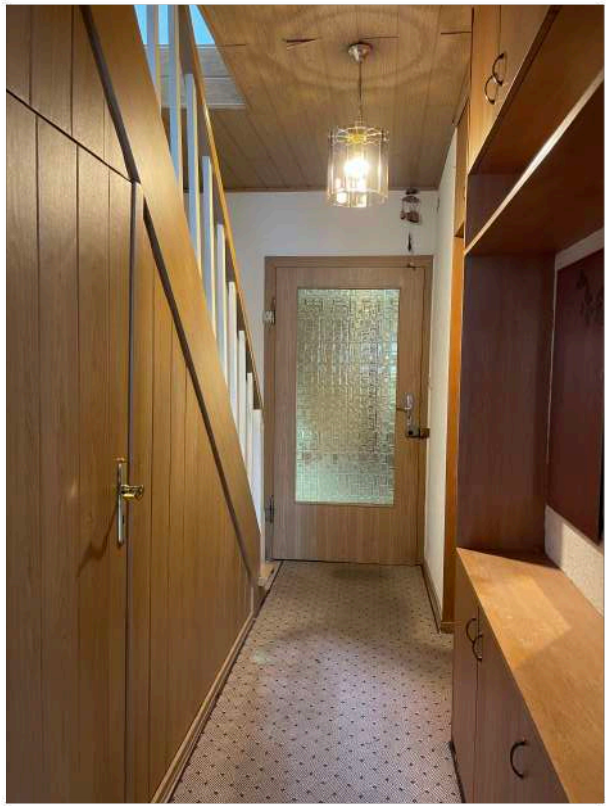
Wohnzimmer mit Zugang Flur & Esszimmer



Wohnzimmer mit Zugang zum Flur

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Flur mit Zugang Keller und Wintergarten



Arbeitszimmer OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Schlafzimmer OG mit Ankleidebereich



Bad OG mit Zugang Flur

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Kinderzimmer OG mit Zugang Schlafzimmer



Schlafzimmer OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Hobbyraum im Keller



Heizungsraum im Keller

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



Elektroverteilung



Viessmann-Atola Heizungsanlage

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



Vorderer Garten mit Sommerterrasse



Hinterer Gartenbereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Hinterer Gartenbereich mit Zierbrunnen



Elektroverteilung Garten mit aktivem Brunnen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Provision & Sonstiges

Käuferprovision: 3,57% incl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir haben dieses Exposé auf Grundlage der Angaben des Eigentümers erstellt und übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit 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 Telefonnummernangabe beantworten. Wir haben dem Verkäufer darüber Nachweis zu bringen.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien