Renditenstarkes Apartmenthaus

Tornauer Str. 39 06842 Dessau-Roßlau



Hohes Renditepotenzial

▪Ein Angebot von Pietrek & Partner Immobilien▪

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



Kaufpreis: 1.250.000 EUR

Wohnfläche: 537qm

Nutzfläche: 384qm

Grundstücksgröße: 423qm

Baujahr: 1905

Provision: 4,76%

Die Pension am Pollingpark präsentiert sich als gepflegtes und fortlaufend modernisiertes Apartmenthaus-Ensemble in etablierter Lage von Dessau-Roßlau. Das Objekt besteht aus zwei Gebäudeteilen , dem Haupthaus in der Tornauer Straße sowie dem weiteren Gebäude in der Pestalozzistraße und vereint damit gewachsene Bausubstanz mit einer nachhaltigen technischen Weiterentwicklung.

Insgesamt umfasst die Immobilie 13 funktional geschnittene Apartments, die auf die Bedürfnisse von Kurz- und Langzeitmietern, Geschäftsreisenden sowie Monteuren ausgerichtet sind. Die Einheiten sind zweckmäßig ausgestattet und ermöglichen eine flexible Vermietungsstruktur mit stabiler Nachfragebasis.

Im Rahmen gezielter Modernisierungsmaßnahmen wurde insbesondere die technische Gebäudeausstattung sukzessive optimiert.

Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©







Empfangs-bereich







Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©



Treppenhaus

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.

Mikrolage

Das Objekt befindet sich in der Tornauer Straße 39 in einem gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Dessau-Nord. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, überwiegend Mehrfamilienhäusern sowie ruhigen Nebenstraßen und vermittelt eine angenehme, nachbarschaftliche Wohnatmosphäre.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindertagesstätten und weitere soziale Einrichtungen im nahen Umfeld, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.
Die Dessauer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Straßenbahnverbindungen gewährleistet. Zudem besteht eine zügige Erreichbarkeit der Bundesstraßen B184 und B185 sowie des Hauptbahnhofs Dessau, von dem aus regelmäßige Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Magdeburg, Leipzig und Berlin, bestehen.
Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung — eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.



Treppenhaus

Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©

Apartments



Wohnzimmer/Schlafzimmer



BAD



Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©



Features

Die Kombination aus laufend instand gehaltener Bausubstanz, technischer Modernisierung und bereits etablierter Nutzung als Pension bzw. Apartmentvermietung macht das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial. Die Lage unweit des Pollingparks sowie die gute infrastrukturelle Anbindung innerhalb Dessau-Roßlaus unterstreichen zusätzlich die nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Kombination aus etablierter Nutzung, solider Bausubstanz und der verkehrsgünstigen Lage innerhalb Dessau-Roßlaus macht das Apartmenthaus „Pollingpark Pension“ zu einer interessanten Investmentgelegenheit mit stabilem Nachfragepotenzial.

Durch den laufenden Betrieb und die vorhandene Auslastungsstruktur bietet das Objekt eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger. Gleichzeitig bestehen, je nach Konzept ‚Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Modernisierung, Neupositionierung oder Erweiterung des Vermietungskonzeptes.

Features

Im Gebäude Pestalozzistraße erfolgte im Jahr 2019 eine Modernisierung inklusive Installation einer Wasserentsalzungsanlage, welche zur Werterhaltung der Haustechnik beiträgt.
Der Gebäudeteil Tornauer Straße wurde im Zeitraum 2016 bis 2025 umfassend weiterentwickelt. Hierzu zählen unter anderem die Herstellung einer Vertikalsperre zur nachhaltigen Bauwerksabdichtung sowie die Erneuerung der Heizungsanlage, wodurch sowohl energetische als auch substanzielle Verbesserungen erzielt wurden.



Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©





Bäder







Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©





Ess-/Wohnzimmer







Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©





Schlafzimmer







Alle Rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien ©





Hof Idyll







Außenansicht



Außenansicht



wirliebenhäuser.de
info@pietrek-immobilien.de
+4915906805860

Unsere Region-Ihr Makler

Dessau·Zerbst·Anhalt