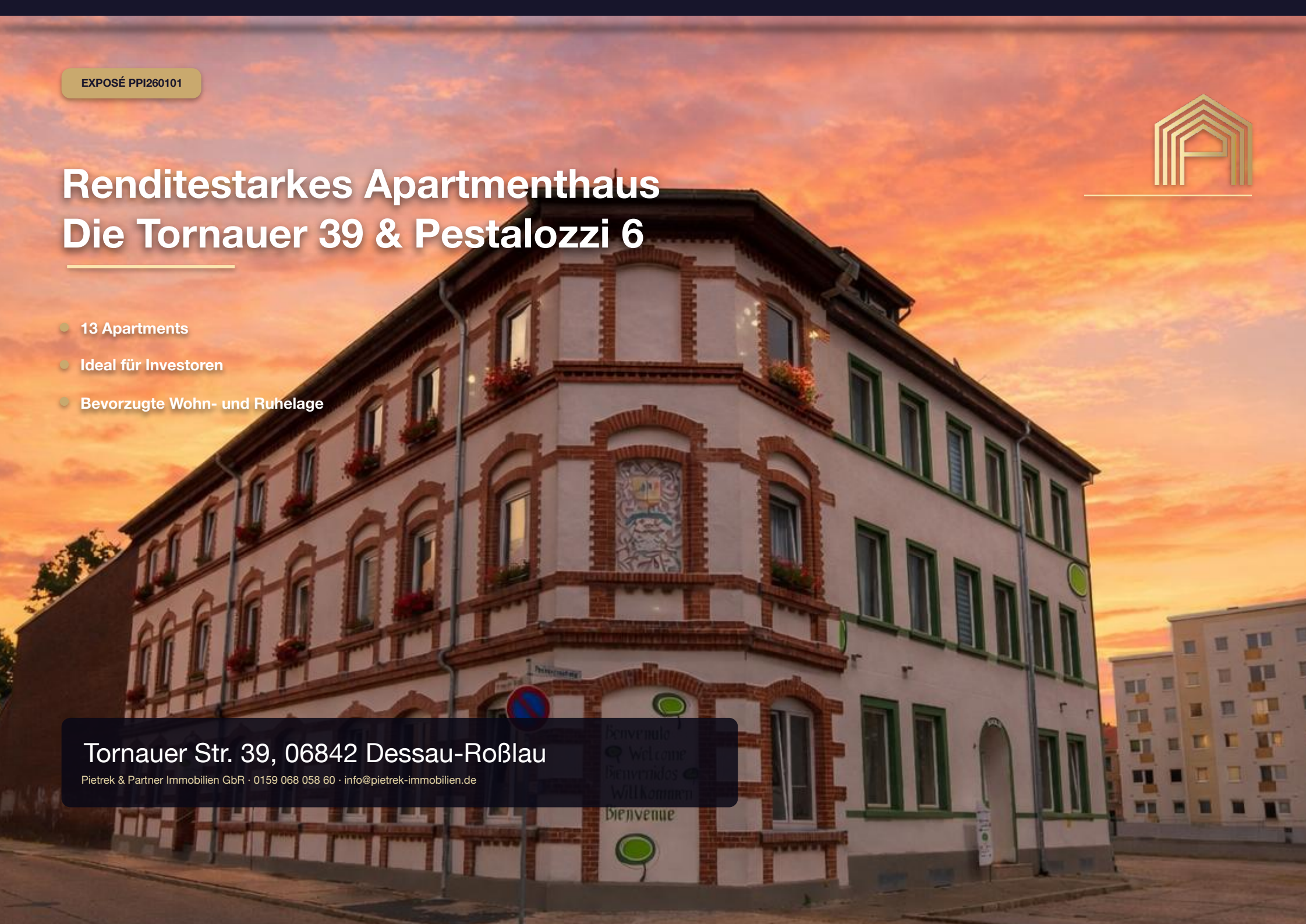
EXPOSÉ PPI260101

Renditestarkes Apartmenthaus
Die Tornauer 39 & Pestalozzi 6

- 13 Apartments
- Ideal für Investoren
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage



Tornauer Str. 39, 06842 Dessau-Roßlau

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

Objektvorstellung

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. Im Gebäude Pestalozzistraße 6 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. 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.



Kaufpreis	**Grundstück**
1.250.000 EUR	423 qm
Wohnfläche	**Nutzfläche**
ca.537 qm	ca.384 qm
Baujahr	**Provision**
1905	4,76% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Das Apartmenthaus am Pollingpark

Zwei Gebäudeteile mit 13 Apartments

02

Vielfältige Wohnungsflächen

Unterschiedliche Apartments für unterschiedliche Platzbedürfnisse

03

Durchdachte Betriebsstruktur

Die Plattform kann bei Bedarf mit übernommen werden

04

Zusätzliche Serviceflächen

Hauswirtschafts- und Wäschebereiche ergänzen den laufenden Betrieb

05

Attraktive Umsatzbasis

Durchschnittlich ca.245.000 EUR Jahresumsatz

06

Potenzial zur Weiterentwicklung

Durch gezielte Vermarktung, Preisgestaltung und Auslastungssteuerung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

LAGE

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.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

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.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

DATEN

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**1.250.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**62.500 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**25.000 EUR**
Maklerprovision (4,76 %)	**59.500 EUR**
Gesamtinvestition	**1.397.000 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
2.327 EUR

Bodenrichtwert
80 EUR/m²

Grundstück
423 qm

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)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Ertragssituation

JAHRESUMSATZ

245.000 €

durchschnittlich pro Jahr (ca.)

Über 300.000 €

Jahresumsatz in starken Jahren
laut Auftraggeber.

Die Betriebskennzahlen im Überblick

70–75 %
Durchschnittliche Auslastung

1.250.000 €
Kaufpreis

5,10
Kaufpreis / Jahresumsatz

19,6 %
Jahresumsatz / Kaufpreis

Angaben des Auftraggebers. Umsatzkennzahlen vor Kosten, keine Rendite.

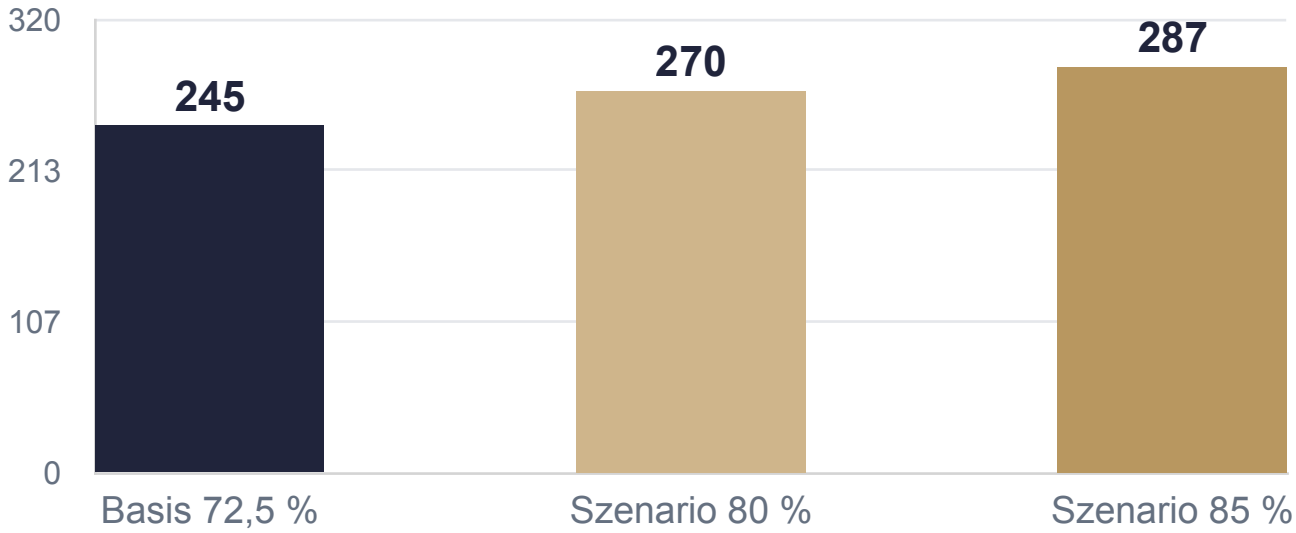
©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Ertragssituation

Mehr Auslastung. Mehr Umsatzpotenzial.

Modellrechnung bei unveränderten Preisen und vergleichbarem Umsatzmix

Jahresumsatz in Tsd. € (gerundet)



+42.241 €

rechnerischer Mehrumsatz
pro Jahr bei 85 % Auslastung

4,35

Kaufpreis / Jahresumsatz
im 85-%-Szenario

300.000 € Jahresumsatz entsprechen in diesem Modell etwa 88,8 % Auslastung.
Zusätzliche Preis- oder Umsatzeffekte können die Entwicklung beeinflussen.

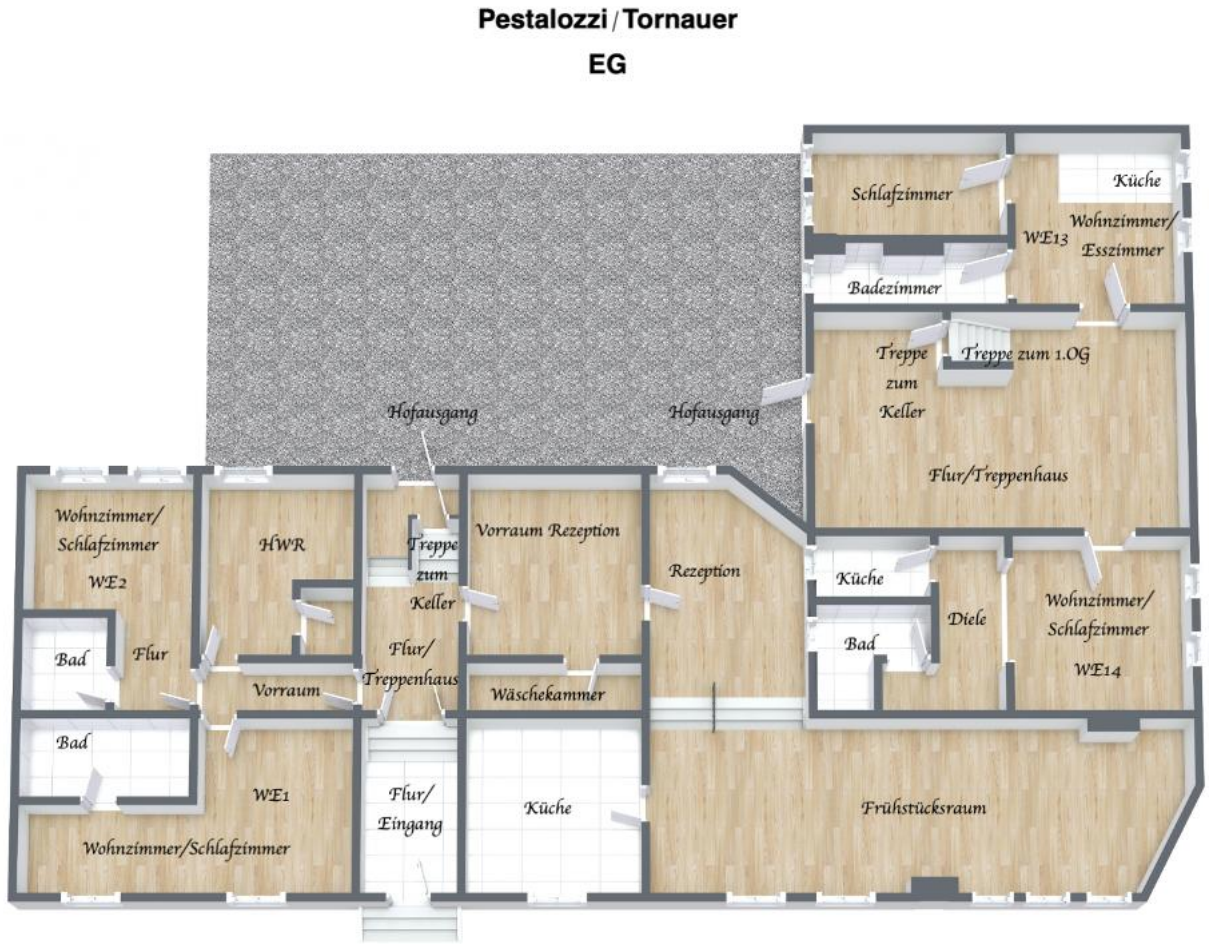
Modell, keine Prognose. Basis: 245.000 € bei 72,5 % (Mittelwert der genannten 70–75 %). Kosten nicht berücksichtigt.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Erdgeschoss

Geschossübersicht beider Gebäudeteile

WE 1 und WE 2 · Tornauer Straße
WE 13 und WE 14 · Pestalozzi Straße
Rezeption und Frühstücksbereich

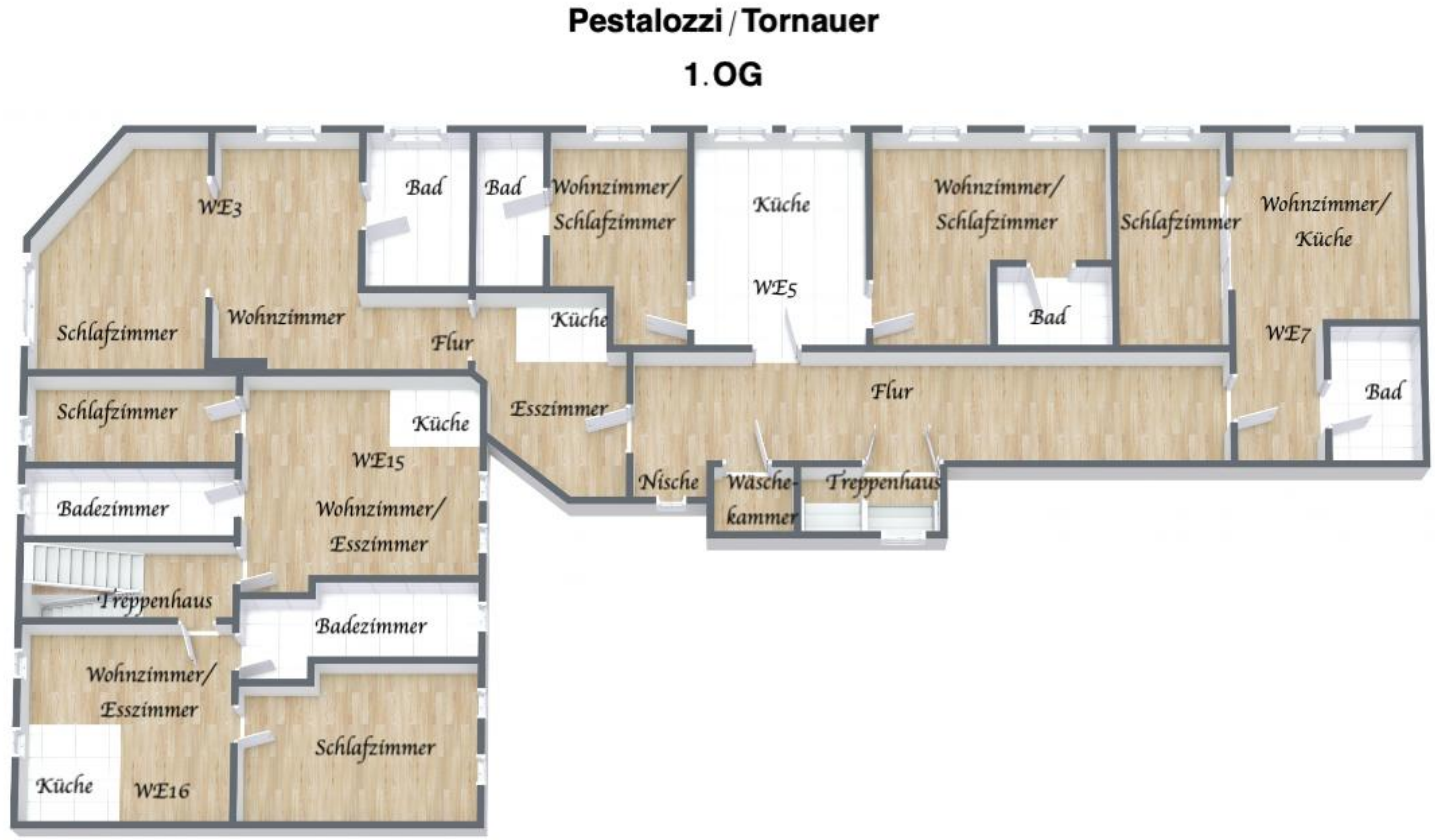


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

1. Obergeschoss

Geschossübersicht beider Gebäudeteile

WE 3, WE 5 und WE 7 · Tornauer Straße
WE 15 und WE 16 · Pestalozzi Straße

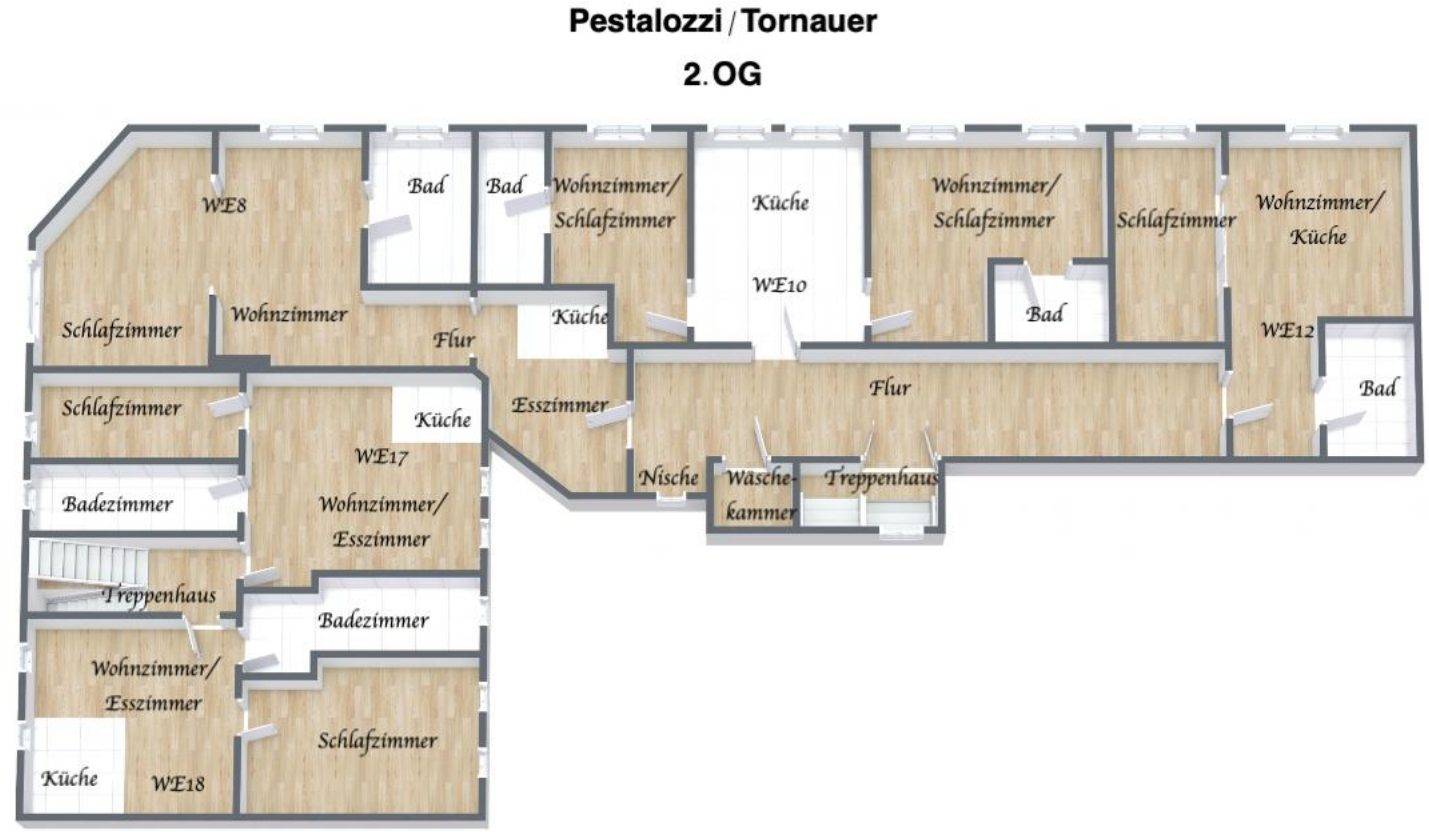


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

2. Obergeschoss

Geschossübersicht beider Gebäudeteile

WE 8, WE 10 und WE 12 · Tornauer Straße
WE 17 und WE 18 · Pestalozzi Straße



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Flächenübersicht Die Tornauer 39

284,59 m²

Einheit	Geschoss	Wohnfläche
WE 1	EG	22,94 m²
WE 2	EG	17,02 m²
WE 3	1. OG	46,14 m²
WE 5	1. OG	48,73 m²
WE 7	1. OG	28,50 m²
WE 8	2. OG	44,03 m²
WE 10	2. OG	48,73 m²
WE 12	2. OG	28,50 m²
Summe		284,59 m²

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Flächenübersicht Die Pestalozzi 6 252,15 m²

Einheit	Geschoss	Wohnfläche
WE 13	EG	28,83 m²
WE 14	EG	23,83 m²
WE 15	1. OG	44,31 m²
WE 16	1. OG	43,76 m²
WE 17	2. OG*	44,31 m²
WE 18	2. OG*	33,54 m²
DG	DG	33,57 m²
Summe		252,15 m²

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Die Tornauer 39



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 1 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Schlafzimmer	12,74
Wohnzimmer	6,69
Badezimmer	3,51

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 2 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Flur	3,23
Schlafzimmer	9,63
Badezimmer	4,16

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

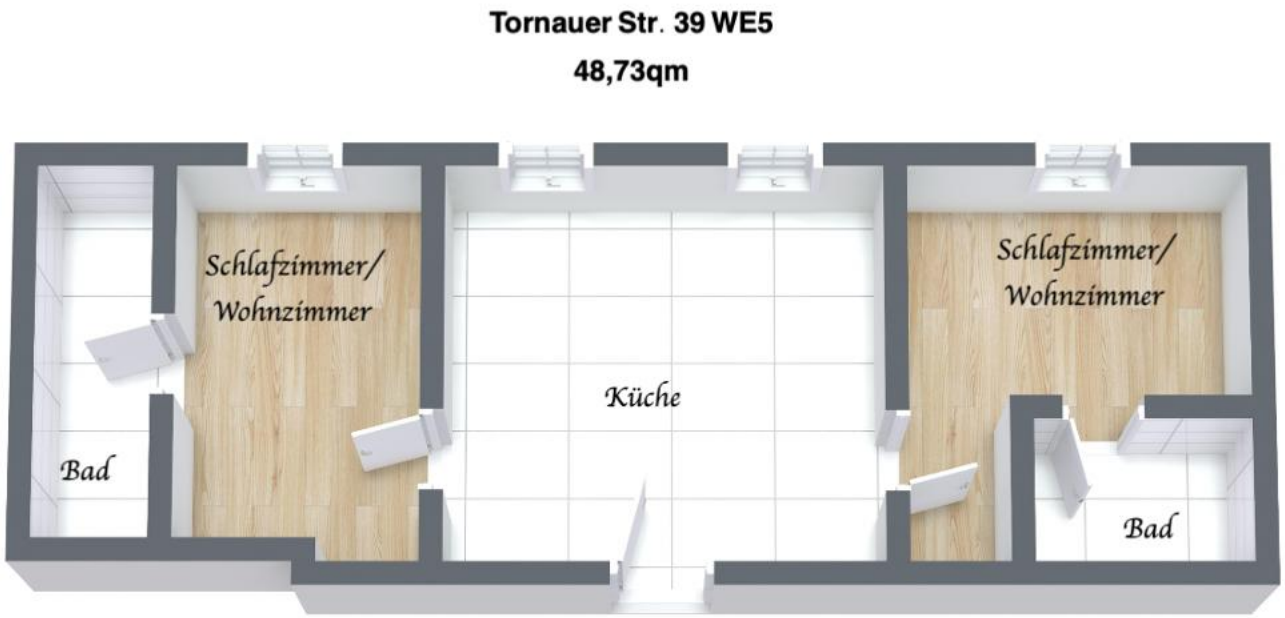
WE 3 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Küche / Esszimmer	13,83
Flur	2,11
Wohnzimmer	8,50
Badezimmer	3,73
Schlafzimmer	17,97

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 5 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Küche / Esszimmer	17,72
Schlafzimmer 1	14,64
Badezimmer 1	3,81
Schlafzimmer 2	8,80
Badezimmer 2	3,76

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 7 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Flur	3,19
Küche / Esszimmer	9,90
Schlafzimmer	11,27
Badezimmer	4,14

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

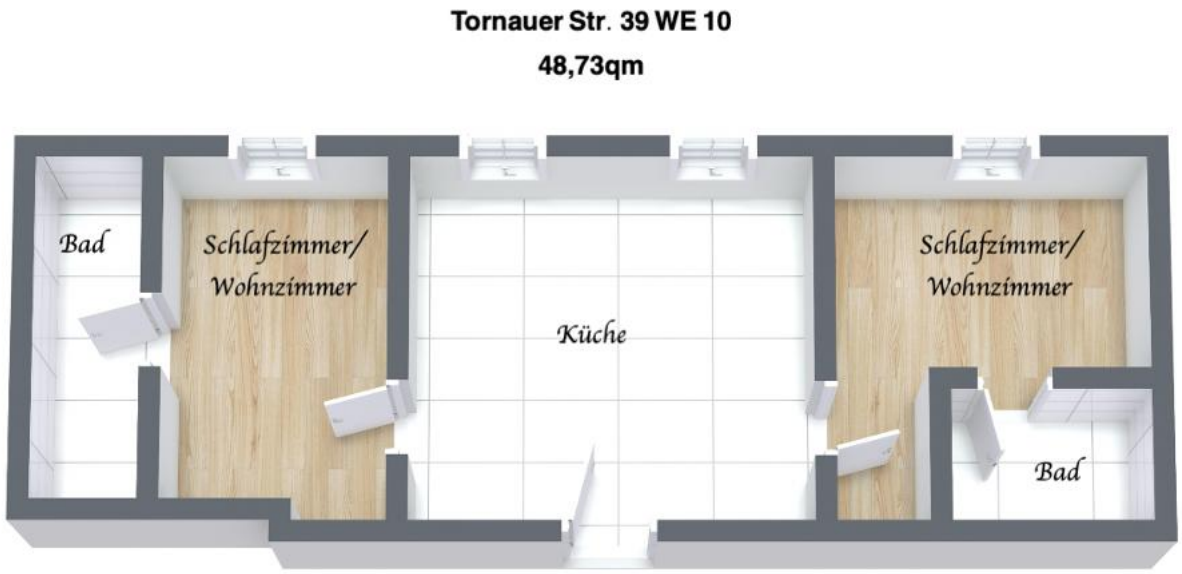
WE 8 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Küche / Esszimmer[1]	11,78
Flur	1,72
Badezimmer	3,96
Wohnzimmer	8,38
Schlafzimmer	18,19

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 10 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Küche / Esszimmer	17,72
Schlafzimmer 1	14,64
Badezimmer 1	3,81
Schlafzimmer 2	8,80
Badezimmer 2	3,76

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 12 · Tornauer Str. 39



Raum	Fläche m²
Flur	3,19
Küche / Esszimmer	9,90
Schlafzimmer	11,27
Badezimmer	4,14

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Die Pestalozzi 6



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 13 · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Wohnzimmer / Esszimmer	8,80
Badezimmer	8,71
Schlafzimmer	11,32

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 14 · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Schlaf- / Wohnzimmer	6,18
Diele	5,21
Küche	6,23
Badezimmer	6,22

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

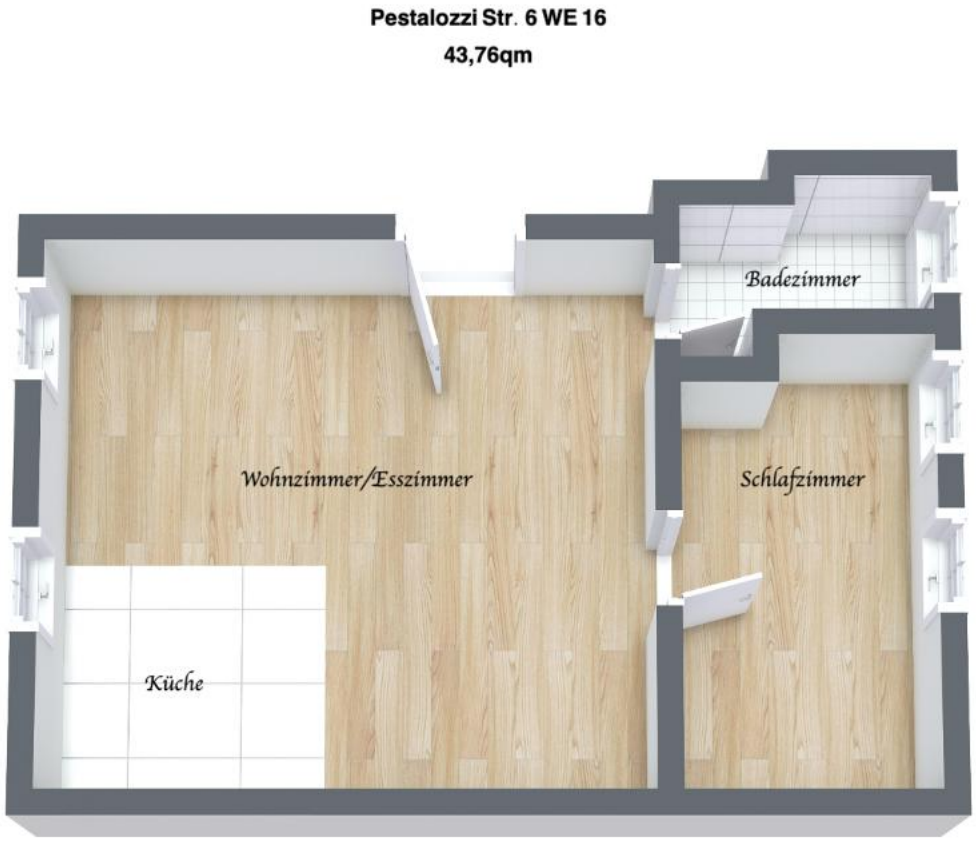
WE 15 · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Wohnzimmer / Esszimmer/ Küche	23,97
Badezimmer	8,06
Schlafzimmer	12,28

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 16 · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Wohnzimmer / Esszimmer	21,48
Badezimmer	6,93
Schlafzimmer	15,09

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 17 · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Wohnzimmer / Esszimmer/ Küche	23,97
Badezimmer	8,06
Schlafzimmer	12,28

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

WE 18 · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Bad / Waschbereich	2,69
Bad / WC	1,31
Bad / Dusche	2,78
Wohnen / Essen / Küche	21,65
Schlafzimmer, Teilflächen	5,11

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

DG · Pestalozzi Str. 6



Raum	Fläche m²
Entree	2,26
Flur	1,67
Badezimmer¹	3,77
Küche¹	8,74
Schlafen / Wohnen¹	17,13

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Service- und Verkehrsflächen

Rezeption, Frühstück, Hauswirtschaft

EG Tornauer Straße	m²
Frühstücksraum	48,45
Küche	9,85
Rezeption	11,03
Entree	5,03
Waschraum	4,91
Flur Eingang	4,86
Treppenhaus	9,89
Flur Zimmer	2,23
HWR	11,41

Weitere Bereiche	m²
1. OG Tornauer: Flur + Nische	16,77
2. OG Tornauer: Flur + Nische	16,77
EG Pestalozzi: Flur + Treppe	18,83
OG Pestalozzi: Flur/Treppe + Wäsche	4,91
Gesamt	164,94

164,94 m²

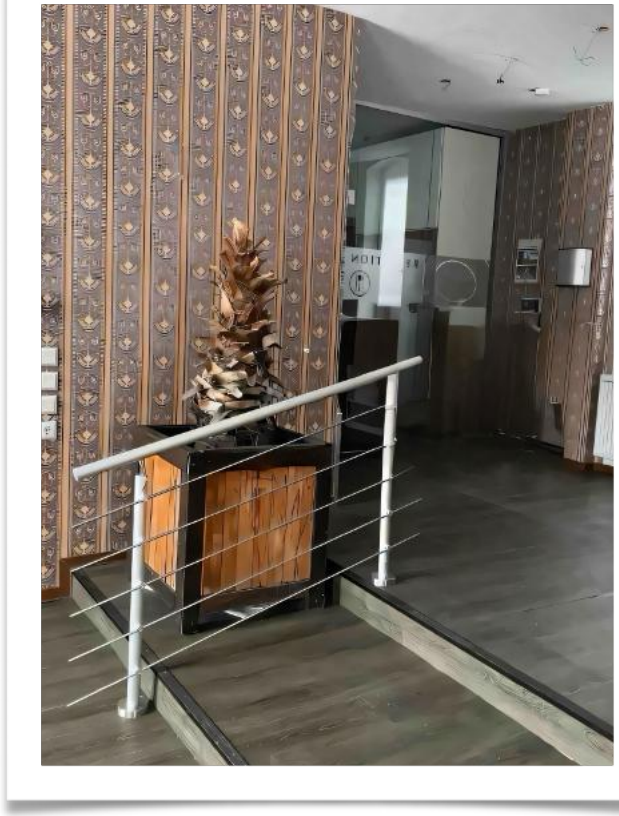
zusätzlich zu den Einheitenflächen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



Rezeptionsbereich



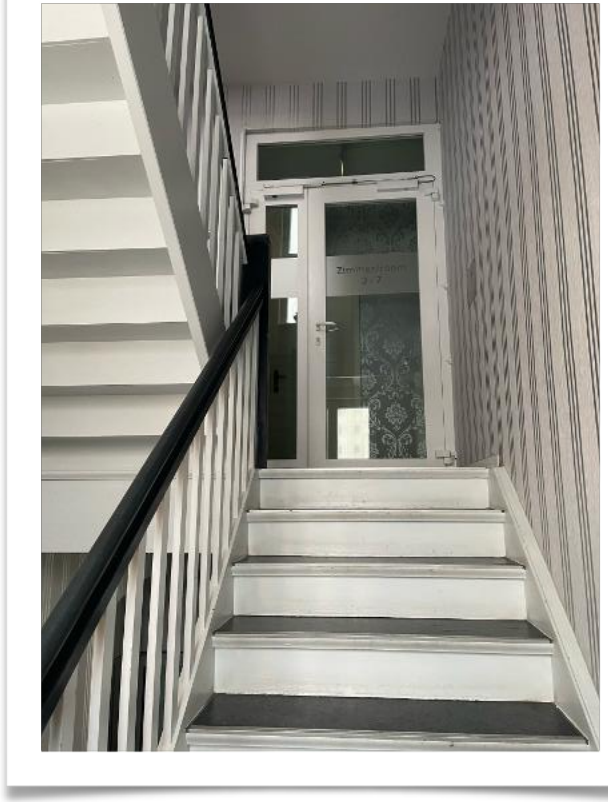
Zugang Rezeption & Frühstückstraum

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Treppenhaus

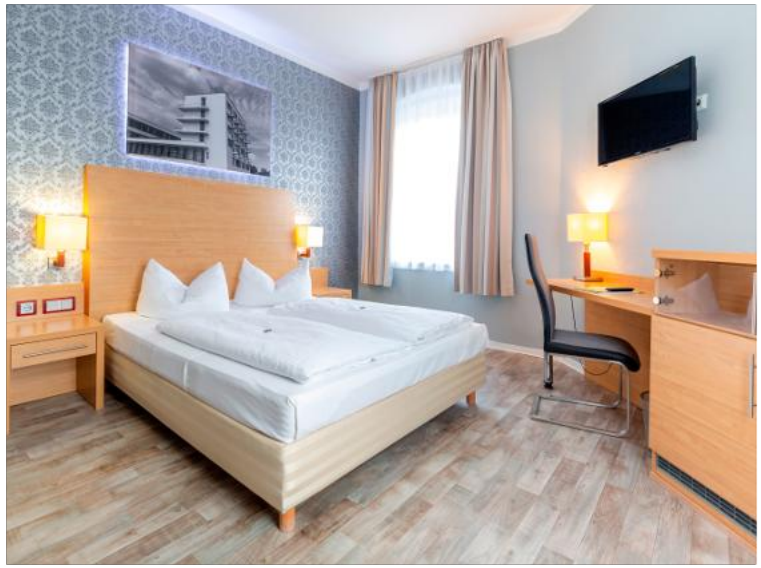


Aufgang zu den Apartments

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03





Stilvolles Schlafzimmer mit Hintergrund-LED-Beleuchtung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03





Schlafzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03





Schlafzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



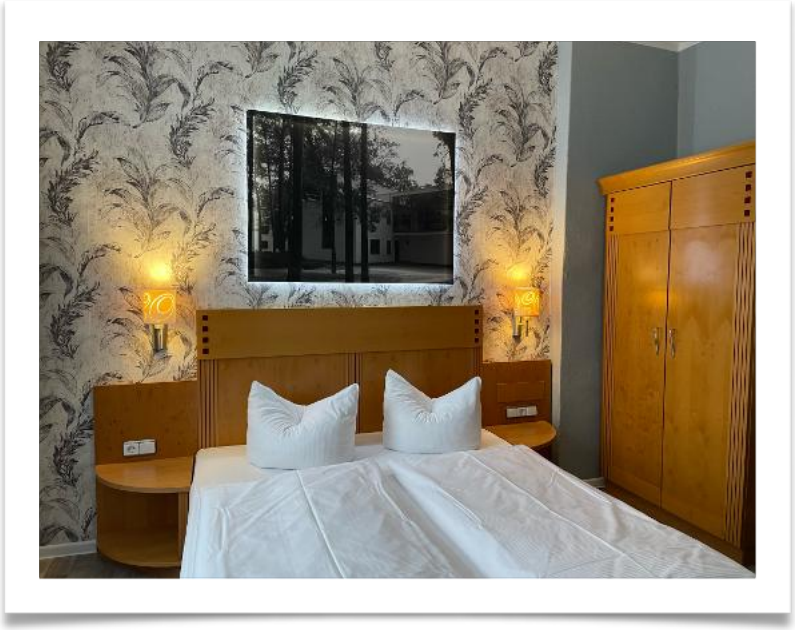
Schlafbereich



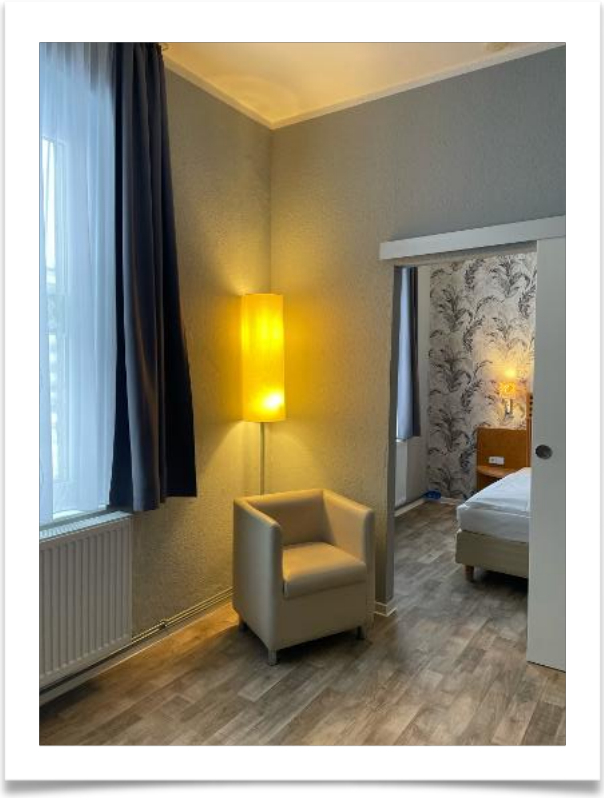
Kompakter Wohnbereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Modernes Schlafzimmer



Ambiente-Beleuchtung im Esszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Schlafzimmer



Arbeitsbereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07





Küche mit Wohnbereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07





Wohnzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07





Stilvolles Wohnzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07





Stilvolles Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07





Modernes Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07





Weitere Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Sitzgelegenheit mit Außenbereich



Grillplatz

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Pavillon im Hofbereich



Sitzgelegenheit im Hof

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

HINWEISE

Provision & Sonstiges

Käuferprovision: 4,76% 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