EXPOSÉ PPI260801

Traumhaftes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Rodleben

- Sommerpavillon
- Fortlaufend Modernisiert
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage



Fliederweg 21, 06861 Dessau-Roßlau

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

Objektvorstellung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Fliederweg 21 überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus moderner Ausstattung, hohem Wohnkomfort und einem liebevoll angelegten Grundstück. Die hellen, freundlich gestalteten Räume vermitteln ein angenehmes Wohngefühl und bieten ausreichend Platz für Paare oder Familien, die Wert auf ein behagliches und zugleich zeitgemäßes Zuhause legen. Der durchdachte Grundriss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch zahlreiche Modernisierungen wirkungsvoll ergänzt. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt für eine besonders wohnliche Atmosphäre, während die gepflegten Innenräume, die moderne Haustechnik und das ansprechende Gesamtbild einen sofort bezugsfertigen Eindruck vermitteln. Auch der Außenbereich ergänzt diese Immobilie. Der idyllisch gestaltete Garten mit verschiedenen Sitz- und Rückzugsmöglichkeiten, einem Gartenhaus, einem Sommerpavillon sowie einem Pool schafft ein privates Urlaubsgefühl direkt am eigenen Zuhause. Eine elektrische Garage ergänzt das attraktive Gesamtangebot und bietet zusätzlichen Komfort sowie praktische Abstellmöglichkeiten. Eine außergewöhnlich gepflegte Immobilie mit viel Charme, moderner Ausstattung und hohem Wohlfühlfaktor, ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit einem besonderen Gartenambiente verbinden möchten.



Kaufpreis 285.000 EUR	**Grundstück** 510 qm
Wohnfläche ca.114 qm	**Nutzfläche** ca.38 qm
Baujahr 2000	**Provision** 3,57% incl. 19% USt

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Ruhige Wohnlage in Rodleben

Gepflegtes Einfamilienhaus im gewachsenen Wohnumfeld

02

Fortlaufend Modernisiert

Gepflegter Gesamtzustand mit Bosch-Brennwertheizung

03

Liebevoll angelegter Garten

Gartenidyll mit Pool & Sommerpavillon für gemütliche Abende

04

Vielseitige Nutzflächen

Garage, Werkstatt & Gartenhaus ergänzen das Gesamtangebot

05

Wohnen mit Kaminofen

Zusätzlicher Kaminofen für behagliche Atmosphäre im Wohn- und Esszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

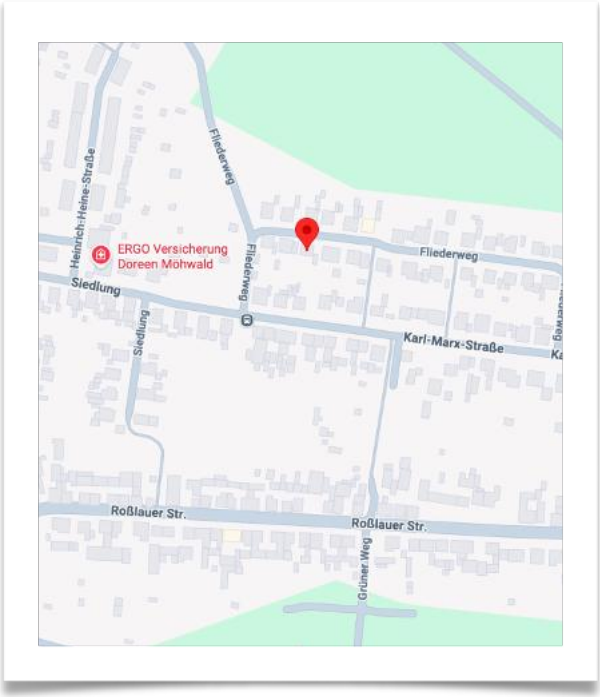
Makrolage

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



Die Immobilie befindet sich im Fliederweg 21 im Dessau-Roßlauer Ortsteil Rodleben. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehm ruhigen Atmosphäre geprägt. Die Lage eignet sich damit besonders für Familien, Paare und alle, die entspanntes Wohnen abseits des innerstädtischen bevorzugen. Für Familien bietet Rodleben eine gute örtliche Infrastruktur. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Darüber hinaus stehen mit dem Freibad und dem Bowlingcenter verschiedene örtliche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung zur Verfügung. Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Die Buslinie 23 verbindet Rodleben unter anderem mit dem Bahnhof und dem Zentrum von Roßlau. Zusätzlich verfügt der Ortsteil über einen eigenen Bahnhaltepunkt, wodurch auch Ziele außerhalb Rodlebens gut erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen und zahlreiche Dienstleistungen befinden sich im nahe gelegenen Roßlau sowie im Dessauer Stadtgebiet. Eine attraktive Wohnlage, die Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine gute Anbindung auf angenehme Weise miteinander verbindet.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**285.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**14.250 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**5.700 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**10.174 EUR**
Gesamtinvestition	**315.124 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
2.500 EUR

Bodenrichtwert
51 EUR/m²

Grundstück
510 qm

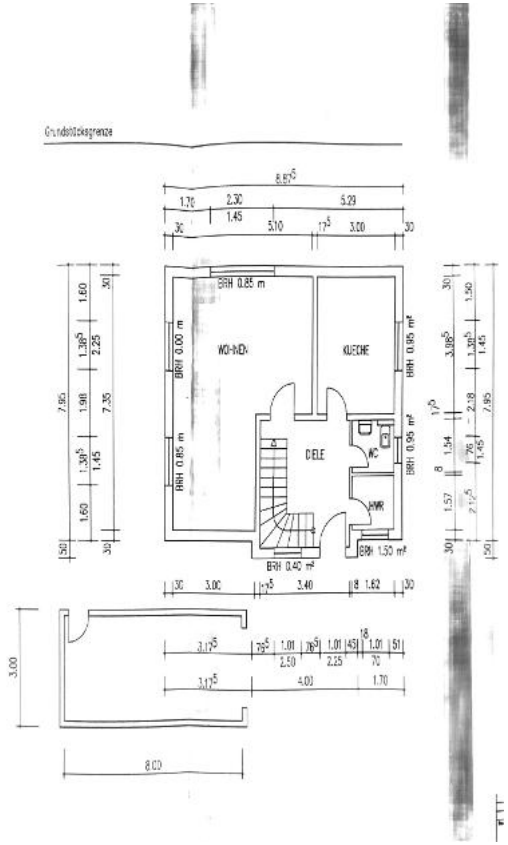
Der Kaufpreis je m2/Wfl. lag im zweiten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Rodleben zwischen **2.120EUR/m2.-3.220EUR/m2** (Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Erdgeschoss



Bemaßter Grundriss



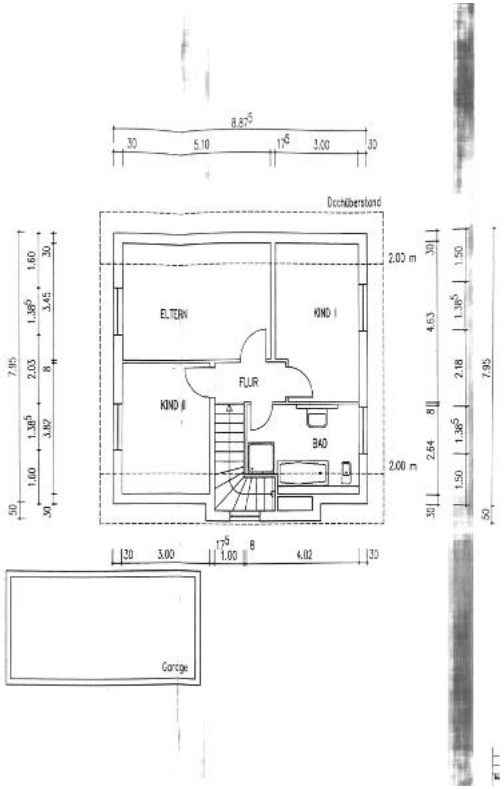
©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Obergeschoss

Fliederweg 21
06861 Dessau-Roßlau
OG



Bemaßter Grundriss



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Berechnung der Nutzflächen

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Nutzfläche qm
Garage		5,80	2,83	16,41	16,41
Werkstatt		2,90	2,84	8,24	8,24
Sommerpavillon		2,55	3,71	9,46	9,46
Gartenhaus		1,95	1,94	3,78	3,78
Gesamtnutzfläche					**37,89**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



Entree



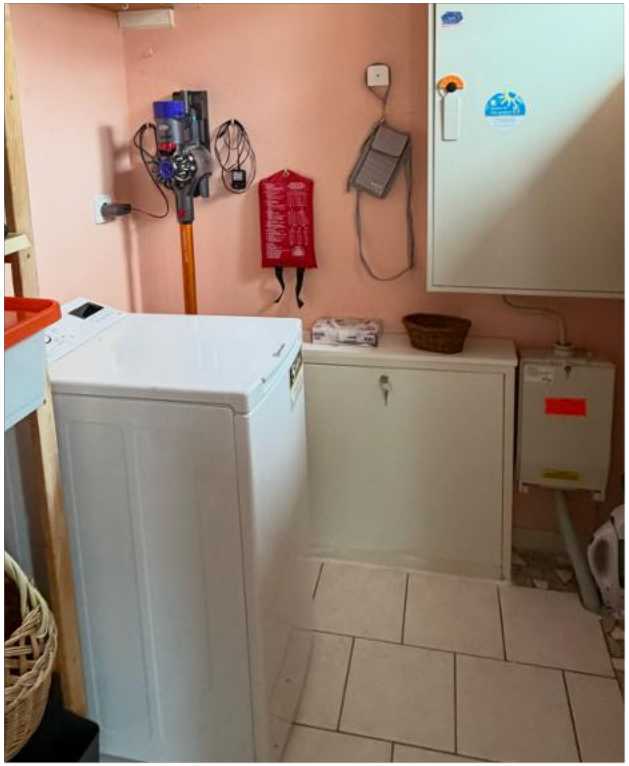
Gästebadezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Küche im Erdgeschoss



Hauswirtschaftsraum

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03





Stilvolles Wohnzimmer & Essbereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Kinderzimmer im Obergeschoss



Arbeitszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Schlafzimmer



Badezimmer im Obergeschoss

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Blick auf das Haupthaus



Das Gartenidyll

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Sommerpavillon



Pool

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Elektrische Garage

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09





Dachgeschoss

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



Bosch Brennwertheizung



Warmwasserspeicher

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



Gaszähler



Gas-Druckregelgerät & Wasserzähler

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Elektroverteilung



Funktionsfähiger Kaminofen

©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