PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN



Traumhaftes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Rodleben

OBJEKTNUMMER: PPI260801

Verwirklichen sie ihren Traum
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 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
114 qm

NUTZFLÄCHE
38 qm

MAKLERPROVISION
3,57% incl. 19% USt.



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



Dessau/RoBlau

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. Dabei ist das Bauhaus besonders hervorzuheben, da es nicht nur Touristen anzieht, sondern gleichermaßen die Wissenskultur unterstreicht.

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. Rodleben gehört zur kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und liegt im Herzen Sachsen-Anhalts zwischen den Wirtschaftsräumen Magdeburg, Halle/Leipzig und Berlin. Die Bundesstraße B 184 ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Zerbst/Anhalt, Magdeburg und Dessau. Über die nahe gelegene Autobahn A 9 sind auch Leipzig, Halle und Berlin komfortabel erreichbar. Dessau-Roßlau ist zudem über Regionalbahnverbindungen an die umliegenden Städte angebunden.

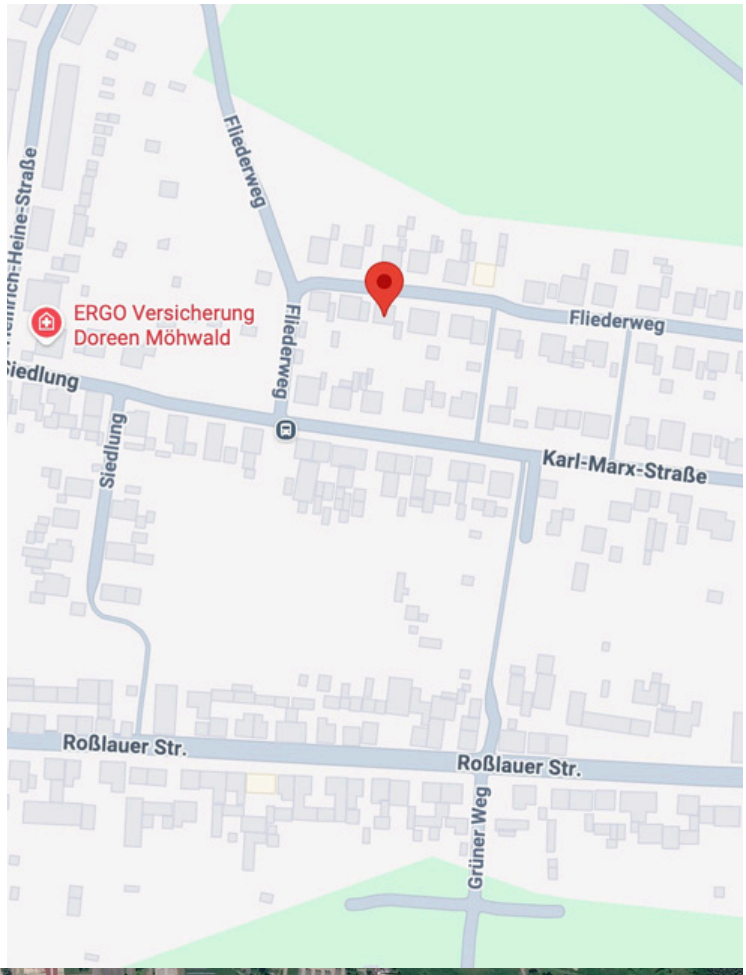
Die Region ist besonders für ihre außergewöhnliche Kultur- und Naturlandschaft bekannt. Das Bauhaus Dessau sowie das rund 150 Quadratkilometer große UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz prägen die internationale Bedeutung der Stadt. Gleichzeitig bieten die Elbe- und Muldelandschaften, weitläufige Parks und zahlreiche Rad- und Wanderwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Damit verbindet der Standort die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit der Infrastruktur einer größeren Stadt und einer guten überregionalen Erreichbarkeit.



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.





Fliederweg 21

06861 Dessau-Roßlau

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht



Haupthaus







Gartenidyll



Wirtschaftlichkeit

Fliederweg 21 06861 Dessau-Roßlau

Kaufpreis: 285.000 EUR

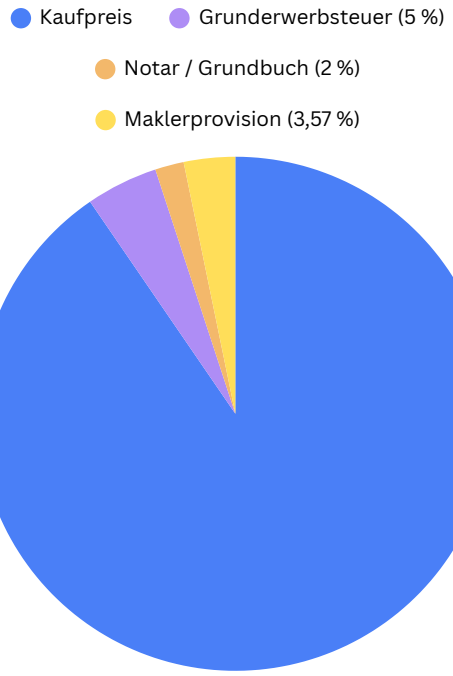
INVESTITION

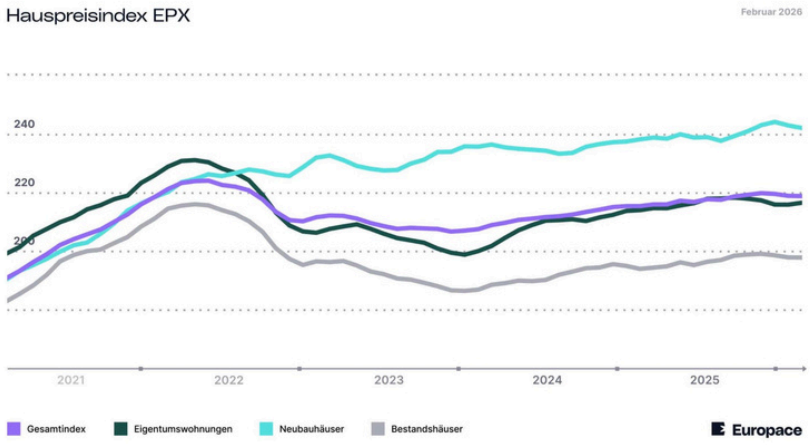
Kaufpreis	**285.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**14.250 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**5.700 EUR**
Maklerprovision (3,57%)	**10.174 EUR**
Gesamtinvestition	**315.124 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**510qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**2.500 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**51 EUR**

Der Kaufpreis je m2/Wfl. lag im zweiten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Rodleben zwischen **2.120EUR/m2.-3.220EUR/m2** (Quelle: immoscout24.de)





Innenräume

VIELFÄLTIGE MODERNE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Dieses Haus überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer bis hin zu den gemütlichen Zimmern bietet es großzügigen Platz für die ganze Familie.
Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung. Ein Zuhause mit Charakter bereit, Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI260801

- Baujahr 2000
- Fortlaufend Modernisiert
- Wände/Böden 2016
- Kaminofen 2016
- Fenster-Gagen 2026
- Heizung 2026
- Pool
- Gartenhaus
- Garage
- Sommerpavillon
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage



wirliebenhäuser.de

PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartner

Steffen Pietrek

Geschäftsführer

info@pietrek-immobilien.de

0159 06805860

Fabien Huth

Assistent der Geschäftsführung

f.huth@pietrek-immobilien.de

015567 490973