EXPOSÉ PPI260803

Exklusive Terrassen-Wohnung am Großen Goitzschesee

- Zauberhafte Terrasse mit Garten
- Einzelgarage mit Abstellraum
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage



Seeresidenz „Altwerk“ Pouch

Poucher Hauptstraße 48 , 06774 Muldestausee OT Pouch

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

PPI260803

Objektvorstellung

Nur wenige Gehminuten vom Goitzschesee entfernt präsentiert sich diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Erdgeschoss-Terrassenwohnung mit Gartenabteil in der Seeresidenz „Altwerk“ Pouch als außergewöhnliche Kombination aus modernem Wohnkomfort, Energieeffizienz und privatem Freiraum. Auf rund 58 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, beeindruckende Raumhöhen von ca. 3,40 m und ein angenehm großzügiges Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist die nach Süden und Westen ausgerichtete Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich von ca. 40 m². Hier entsteht ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Der separate Wohnungseingang und die barrierefreie Gestaltung sorgen zusätzlich für ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort. Das um 1900 errichtete Gebäude wurde 2013/2014 umfassend kernsaniert und technisch modernisiert. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpenkaskade, individuell regelbare Fußbodenheizung sowie außenliegende elektrische Sonnenschutzrollos unterstreichen den zeitgemäßen und nachhaltigen Charakter der Immobilie. Hochwertige Feinsteinfliesen und die charakteristischen Haubendecken verbinden moderne Ausstattung mit dem besonderen Charme des historischen Gebäudes. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Einzelgarage mit ca. 17,5 m², einen zusätzlichen Kellerersatzraum mit ca. 7,5 m², einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie gepflegte Außenanlagen. Durch die attraktive Lage nur ca. 250 Meter vom Goitzschesee entfernt verbindet die Wohnung ruhiges Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert



Kaufpreis **185.000 EUR**	**Wohnfläche** **ca.60 qm**
Garage **ca.25qm**	**Terrasse & Gartenabteil** **ca.40 qm**
Baujahr **1900 (2014)**	**Provision** **2,97% incl. 19% USt.**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Historisches Anwesen

Baujahr 1900, Kernsanierung inkl. Anlagetechnik 2013/2014

02

Besonderheiten

Separater Wohnungseingang, Raumhöhe ca. 3,40m, Einzelgarage, Terrasse mit Garten

03

Lage

Bevorzugte Wohn- und Ruhelage, Nähe zum Goitzschesee

04

Technische Ausstattung

Personenaufzug, Luft-Wasser-Wärmepumpenkaskade, Fußbodenheizung, Elektrische Sonnenschutzrollos

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Makrolage

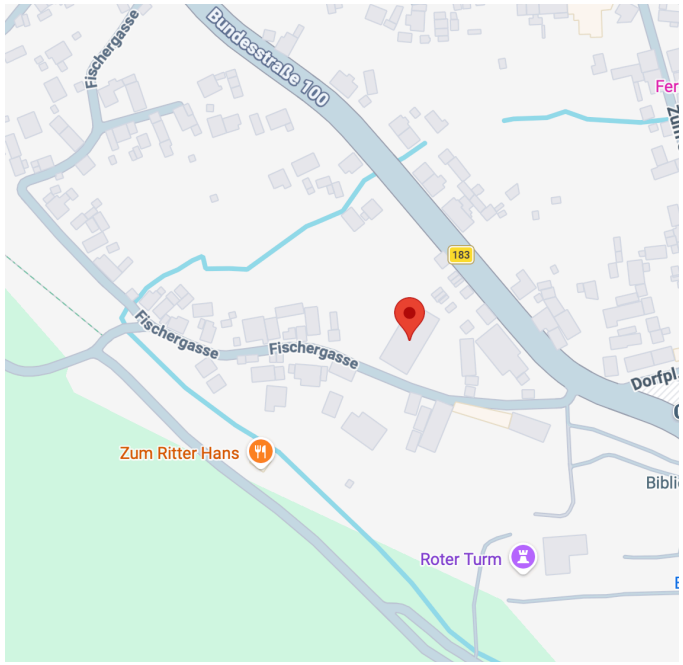
Die Gemeinde Muldestausee befindet sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Osten des Landes Sachsen-Anhalt und zählt zu den attraktivsten Wohn- und Erholungsregionen der Umgebung. Besonders der Ortsteil Pouch ist durch seine unmittelbare Lage am Großen Goitzschesee bekannt und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität in einer der beliebtesten Freizeitregionen Mitteldeutschlands. Die Region zeichnet sich durch weitläufige Wasserflächen, Wälder, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Der Große Goitzschesee mit seinen Marinas, Stränden und Wassersportangeboten prägt das Ortsbild und macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Städte Bitterfeld-Wolfen, Dessau-Roßlau und Delitzsch. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A9 sind zudem die Wirtschaftsstandorte Leipzig und Halle (Saale) schnell erreichbar. Auch die Metropolregion Leipzig-Halle befindet sich in komfortabler Pendeldistanz und erhöht die Attraktivität des Standortes zusätzlich. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört zu den wirtschaftlich starken Regionen Sachsen-Anhalts und bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Die Kombination aus wirtschaftlicher Entwicklung und hoher Lebensqualität macht die Region zu einem gefragten Wohnstandort.

Pouch selbst überzeugt durch seinen gewachsenen Ortscharakter, die einzigartige Lage am Goitzschesee sowie die gelungene Verbindung aus Natur, Erholung und moderner Infrastruktur. Die hohe Wohnqualität, die attraktive Umgebung und die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren schaffen ideale Voraussetzungen für dauerhaftes Wohnen, Ferienwohnen oder eine nachhaltige Immobilieninvestition.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Wohnlage von Pouch, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Muldestausee. Die Poucher Hauptstraße verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit dem besonderen Charme einer naturnahen Wohnumgebung in unmittelbarer Nähe zur Goitzsche. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Grundstücken sowie einer attraktiven Mischung aus dauerhaftem Wohnen und erholungsorientierter Freizeitnutzung. Besonders die Nähe zum Großen Goitzschesee verleiht dem Standort eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, medizinische Versorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten sowie Schulen befinden sich in Pouch selbst oder in den nahegelegenen Ortsteilen und Städten wie Bitterfeld-Wolfen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens sind in kurzer Zeit erreichbar. Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Goitzsche mit ihren weitläufigen Uferbereichen, Stränden, Marinas, Rad- und Wanderwegen sowie vielfältigen Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten. Die Region zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten in Sachsen-Anhalt und bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraße B100 sowie die nahegelegene Autobahn A9 sind Leipzig, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Menschen, die naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren der Region verbinden möchten. Trotz der attraktiven Nähe zu den Ballungsräumen bewahrt sich Pouch seinen ruhigen und familienfreundlichen Charakter. Die Kombination aus moderner Infrastruktur, naturnaher Umgebung und der einzigartigen Lage am Goitzschesee macht diesen Standort zu einem besonders gefragten Wohnort im Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

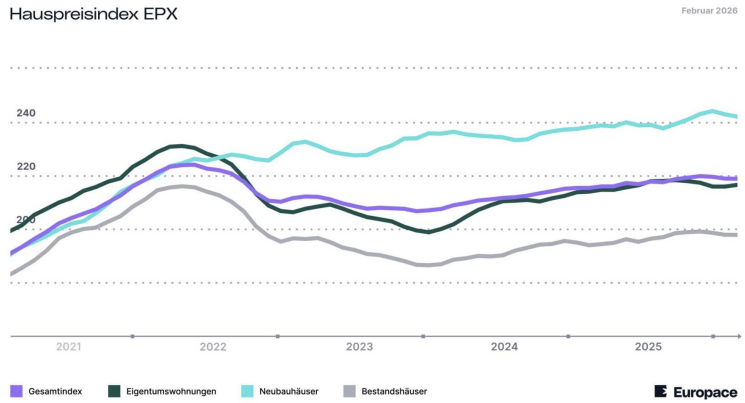


©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**185.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**9.250 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**3.700 EUR**
Maklerprovision (2,97 %)	**5.494 EUR**
Gesamtinvestition	**203.444 EUR**



Kaufpreis je M²/WFL.
3.083 EUR

Wohnfläche
ca.60qm

Bodenrichtwert
36 EUR/qm

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im ersten Quartal 2026 für Wohnungen in Pouch bei 1.829EUR/m2. bis 3.915EUR/m2. (Quelle: immoscout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Die Ertragssituation

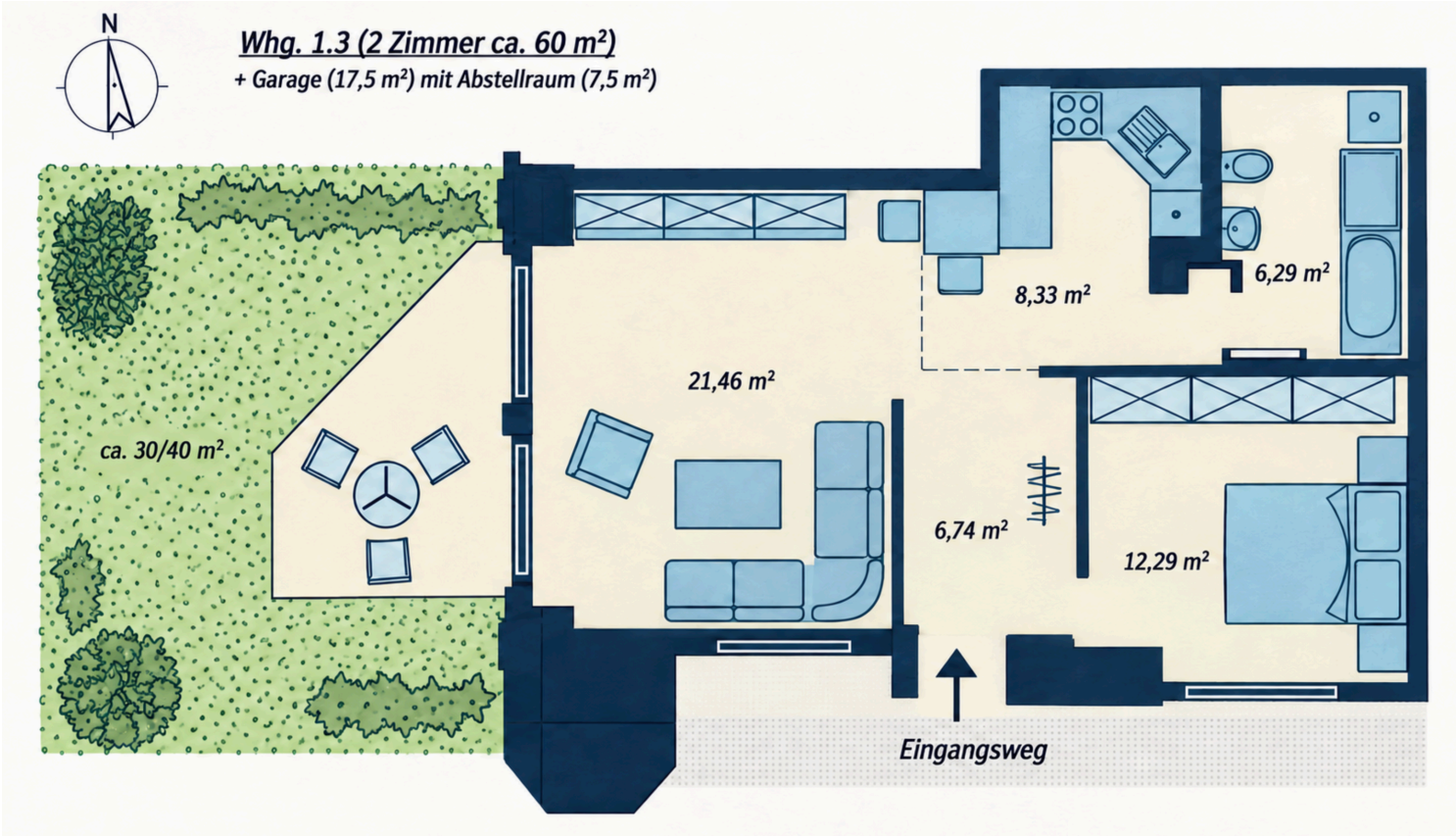
Einheit	Fläche	IST-Kaltmiete / Monat	IST-Miete / m²	Status / Ausstattung
2-Zimmer-Erdgeschoss-Terrassenwohnung	ca. 60 m²	**546 €**	**9,10 €/m²**	Vermietet · Terrasse · eigener Gartenbereich
Gesamt	**ca. 60 m²**	**546 € / Monat**	**9,10 €/m²**	

Das Investment bietet attraktives Mietsteigerungspotenzial. Vergleichbarer Wohnraum in dieser Ausstattung und unmittelbaren Seenähe kann perspektivisch mit etwa 11–13 EUR/m² vermietet werden. Zusätzlich lässt sich die Garage mit rund 60–80 EUR monatlich ansetzen.

Einheit	Fläche	SOLL-Miete / m²	SOLL-Kaltmiete / Monat	Potenzial
2-Zimmer-Erdgeschoss-Terrassenwohnung	ca. 60 m²	**12,00 €**	**720 €**	**+174 € / Monat**
Garage	ca.25qm	–	**80 €**	
Gesamt inkl. Garage			**780–800 € / Monat**	**+234 bis +254 € / Monat**

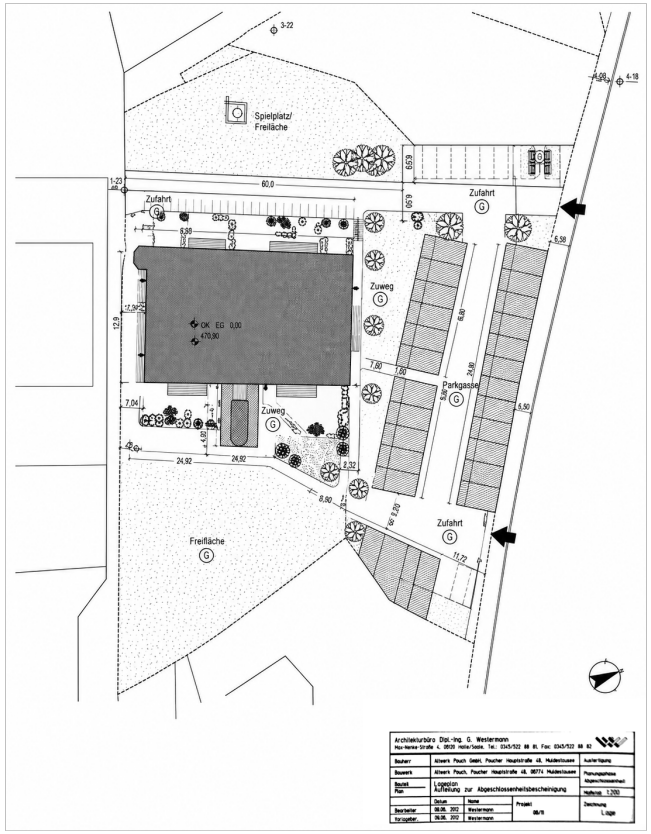
©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Lageplan



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



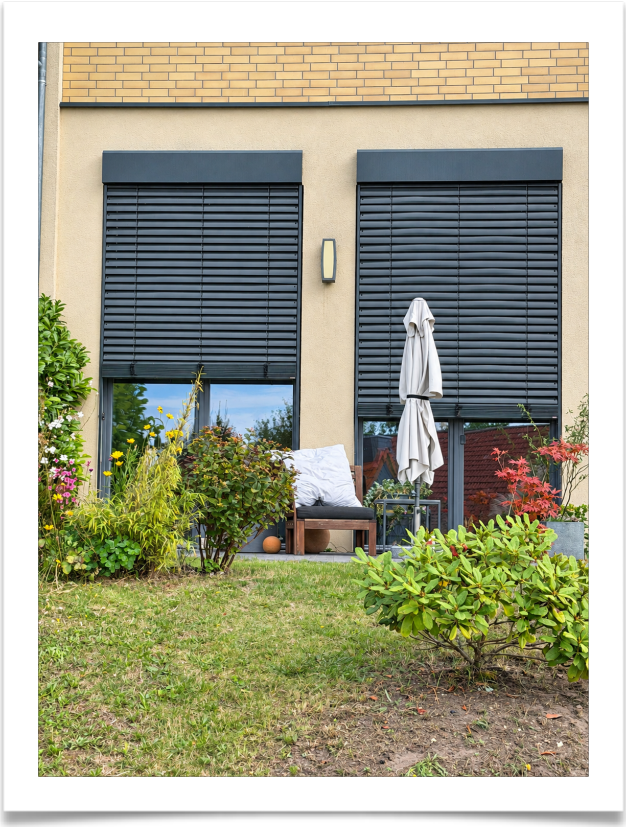
Hinteransicht des Hauses



Seitenansicht des Hauses

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



Zauberhafte Terrasse mit Garten



Blick in den Garten

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Flur



Schlafzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Wohnzimmer



Küche/Esszimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05





Stilvolles Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Einzelgarage mit Abstellraum



Am Großen Goitzschesee

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Provision & Sonstiges

Käuferprovision: 2,97% 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