PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN



Exklusive Terrassen-Wohnung am Großen Goitzschesee Seeresidenz “Altwerk”

OBJEKTNUMMER: PPI260803

Verwirklichen sie ihren Traum

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,

KAUFPREIS
185.000 EUR

WOHNFLÄCHE
ca.60 qm

GARAGE
ca.25 qm

TERRASSE & GARTENABTEIL
ca.40 qm

MAKLERPROVISION
2,97% incl.19 % USt.

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

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. 35 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





Pouch

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.

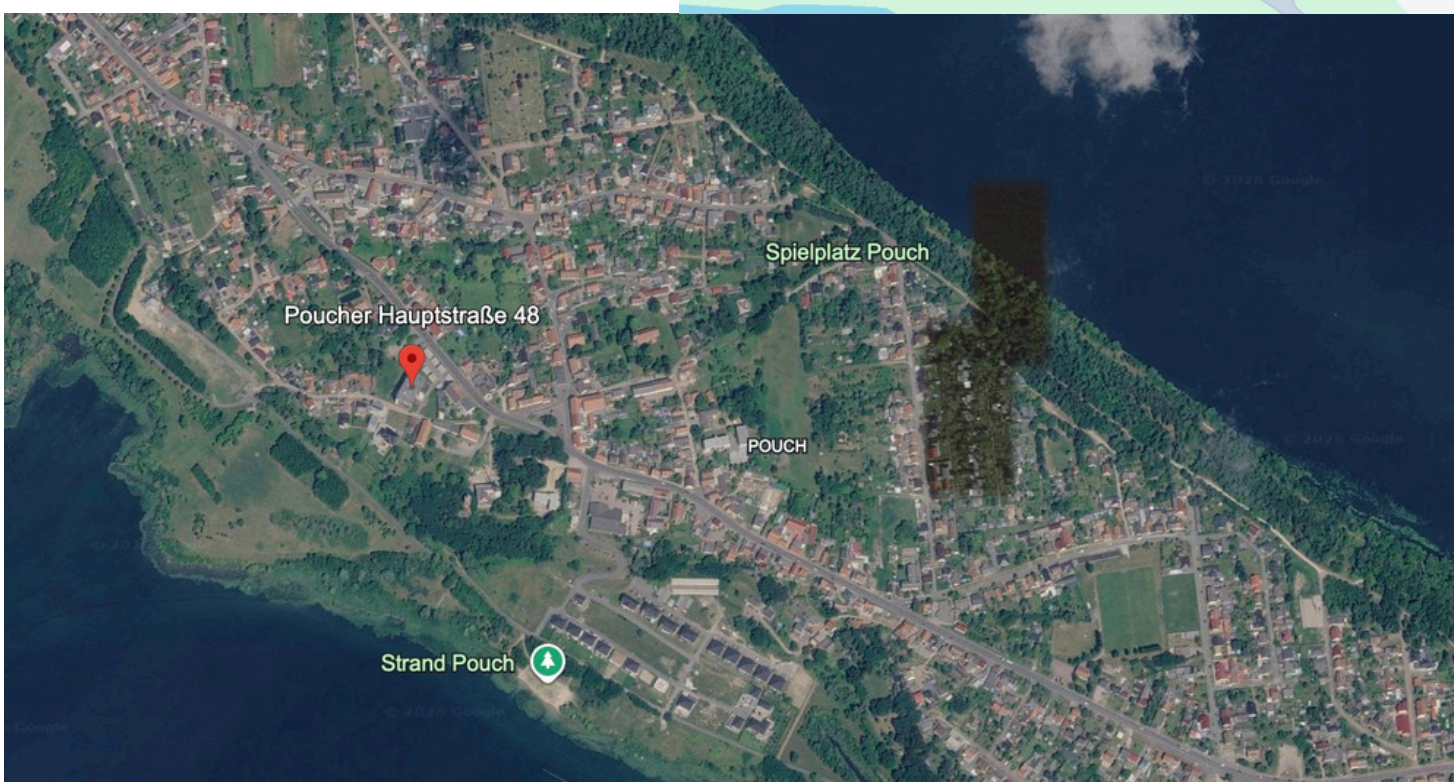
Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört zu den wirtschaftlich starken Regionen Sachsen-Anhalts und bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Die Kombination aus wirtschaftlicher Entwicklung 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.



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.





3D-Flurkarte

Poucher Hauptstraße 48 , 06774 Muldestausee OT Pouch

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht







Wirtschaftlichkeit

Poucher Hauptstraße 48 , 06774 Muldestausee OT Pouch

Kaufpreis: 185.000 EUR

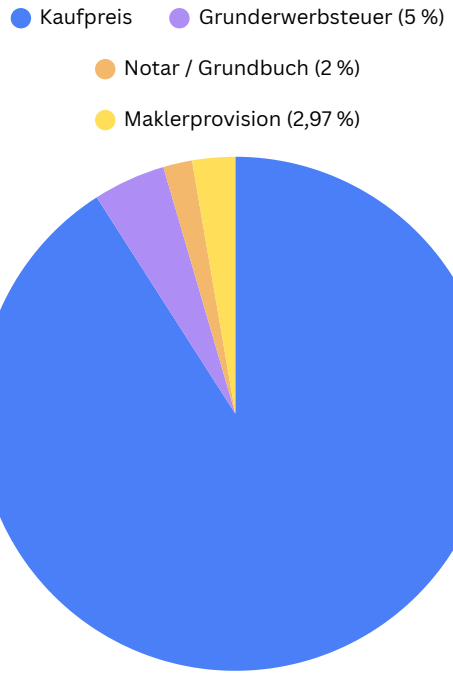
INVESTITION

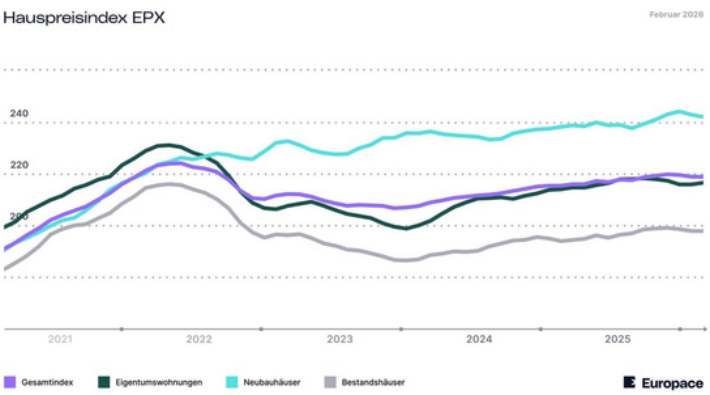
Kaufpreis	**185.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**9.250 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**3.700 EUR**
Maklerprovision (2,97 %)	**5.494 EUR**
Gesamtinvestition	**203.444 EUR**

KENNZAHLEN

Wohnfläche	**ca.60qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**3.083EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**36 EUR**

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)





Innenräume

VIELFÄLTIGE MODERNE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Diese Wohnung überzeugt durch helle Räume und ein hohes Maß an Wohlfühlatmosphäre.
Die funktionalen Grundrisse lassen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu und eröffnen Ihnen hervorragendes Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Wohnkonzepte.
Ein Zuhause mit Charakter









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI260803

- Baujahr 1900
- Kernsanierung 2013/14
- Terrasse mit Garten
- Einzelgarage mit Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Separater Wohnungseingang
- Personenaufzug
- 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