EXPOSÉ PPI251001

Zweifamilienhaus mit vielfältiger Nutzung & möglichem Renditepotenzial

- Seltene Gelegenheit
- Idyllische Wohnlage
- Hohes Renditepotenzial



Löbbenstraße 4, 06844 Dessau-Roßlau

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

Objektvorstellung

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1914 bietet eine solide Grundlage für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Nach der umfassenden Sanierung im Jahr 2003 präsentiert sich das Objekt in technisch gutem Zustand. Auf insgesamt 262 Quadratmeter Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 390 Quadratmetern bietet das Haus ausreichend Platz und Entwicklungsmöglichkeiten.
Besonders attraktiv ist das große Potenzial zur Umgestaltung:
Durch eine clevere Neuaufteilung der Grundrisse lassen sich die bestehenden zwei Wohneinheiten mit überschaubarem Aufwand in vier kompakte, vollwertige Apartments entwickeln – jeweils zwei pro Etage. Dies eröffnet hervorragende Perspektiven für ein Airbnb-Konzept, die Vermietung als Monteurzimmer, Wochenendgäste oder möblierte Kurzzeitvermietung.
Das Hofgrundstück bietet Ruhe, Privatsphäre und ausreichend Fläche für Außenbereiche, Stellplätze oder Erweiterungsmöglichkeiten.
Ein bodenständiges Haus mit klarer Struktur, guter Substanz und dem Potenzial, zu einem hochprofitablen Mikro-Apartment- oder Airbnb-Projekt zu werden.



Kaufpreis **249.000 EUR**	Grundstück **390 qm**
Wohnfläche **ca.262 qm**	Nutzfläche **ca.52 qm**
Baujahr **1914 (2003)**	Provision **3,57% incl. 19% USt**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Großzügiges Wohnen mit Charakter

ca.262 qm Wohnfläche mit vielseitigem Nutzungspotenzial

02

Renditepotenzial

Potenzial für bis zu 4 eigenständige Wohnbereiche

03

Schönes Grundstück

Ca.390 qm großes Grundstück mit ruhigem, privatem Innenhof

04

Raumstruktur

Flexible Grundrissgestaltung auf zwei Wohnetagen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

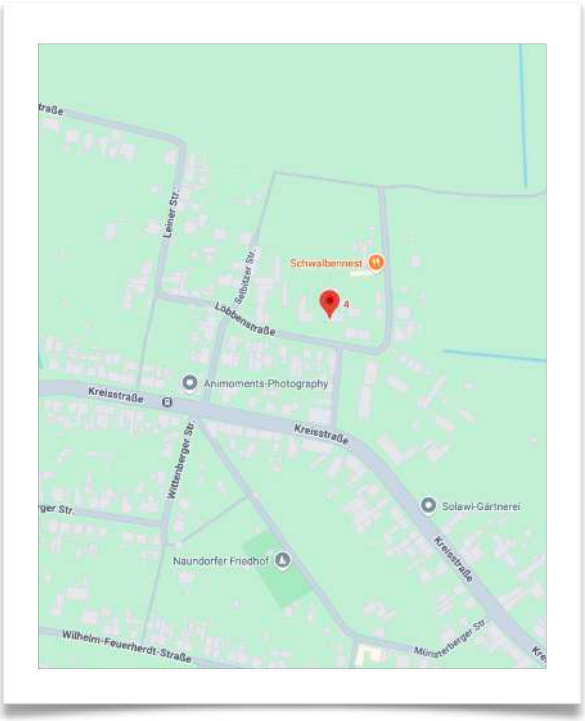
Makrolage

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



Erstmals urkundlich erwähnt wurde die Burg Waldeser im Jahre 1212. Fürst Franz von Anhalt-Dessau erwarb 1753 große Teile des Umlandes des heutigen Dessauer Stadtteils Waldersee und schuf als Teil des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches den fußläufig zu erreichenden Park Luisium und erbaute zu Ehren seiner Frau Luise das gleichnamige Schloß. Heute präsentiert sich Waldersee, eingebettet in atemberaubende Kultur- und Naturlandschaft, als bevorzugte Wohnlage. In unmittelbarer Nähe findet man Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sportstätten, Ärzte, Kindertagesstätten und die Waldeser Grundschule. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut und von der 200m entfernten Bushaltestelle können Sie halbstündlich von 4:30 - 21:00 Uhr mit der Linie 13 in wenigen Minuten das Zentrum und den Hauptbahnhof erreichen.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**249.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**12.450 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**4.980 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**8.889 EUR**
Gesamtinvestition	**275.319 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
950 EUR

Bodenrichtwert
46 EUR/m²

Grundstück
390 qm

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im dritten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Dessau-Waldersee bei **720EUR/m².-2.626EUR/m²**. (Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Erdgeschoss



Berechnung Wohnflächen EG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur Entree	**EG**	5,65	2,57	14,52	14,52
Wohnzimmer	**EG**	5,00	4,93	24,65	24,65
Schlafzimmer	**EG**	5,01	5,06	25,35	25,35
Küche	**EG**	2,94	5,11	15,02	15,02
Flur Hofausgang	**EG**	1,98	2,57	5,09	5,09
Bad	**EG**	2,91	2,33	6,78	6,78
Gästezimmer	**EG**	5,05	4,92	24,85	24,85
Ankleide	**EG**	2,99	2,25	6,73	6,73
Abstellraum	**EG**	2,90	2,78	8,06	8,06
Flur Seitenausgang	**EG**	3,43	2,04	6,99	6,99
Gesamtwohnfläche EG					**147,97 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss Obergeschoss



Berechnung Wohnflächen OG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur (*Treppe, da Verkehrsfläche abgezogen)	**OG**	6,07	2,56	15,54	13,16*
Wohnzimmer	**OG**	8,52	4,81	40.98	40,98
Esszimmer	**OG**	3,34	4,96	16,57	10,56
Küche	**OG**	4,23	2,90	12,27	12,27
Arbeitszimmer	**OG**	2,14	5,00	10.70	10,70
Schlafzimmer	**OG**	3,40	5,11	17,37	17,37
Bad	**OG**	2,90	1,68	4,87	4,87
Abstellraum	**OG**	1,78	5,08	9,04	4,47
Gesamtwohnfläche OG					**114,38 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Aus zwei werden vier.

Grundrisskonzept zur Schaffung eigenständiger Wohnbereiche

IST-ZUSTAND 02 EINHEITEN

UMBAUKONZEPT 04 APARTMENTS

EG





OG





Kompakt wohnen. Flexibel vermieten.

Vier mögliche Apartments schaffen flexible Angebote für Kurzurlauber, Geschäftsreisende und Projektteams. Die Nähe zum UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz bietet ein attraktives touristisches Umfeld.

NUTZUNGSOPTION

2 → 4 Wohneinheiten

MODELLRECHNUNG · 60 % AUSLASTUNG

HEUTIGER ZUSTAND	NACH UMBAU
25.842 €	**65.700 €**
2 Einh. · 59 €/Nacht	4 Einh. · 75 €/Nacht

Instandhaltung 15 %: 3.876 € / 9.855 €

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Das Potenzial hinter dem Konzept.

Airbnb-/Ferienwohnmodell · Ertragsszenario bei 60 % angenommener Auslastung

DIE IDEE

Vier Apartments. Vielfältige Zielgruppen.

Durch die Neuaufteilung des Hauses könnten kompakte, vollwertig ausgestattete Apartments entstehen. Die ruhige, naturnahe Umgebung und die Nähe zum UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz sprechen unterschiedliche Gäste an – vom Wochenendtourismus bis zu berufsbedingten Aufenthalten.

Separate Buchbarkeit kann die Nutzungsflexibilität erhöhen. Ein modernes Mikro-Living-Konzept mit effizient gestalteten Innenräumen und Aufenthaltsbereichen auf dem Grundstück ergänzt das Angebot.

Wichtig: Grundriss, Genehmigung, Brandschutz und Betriebskosten prüfen.

ILLUSTRATIVE ERTRAGSSITUATION

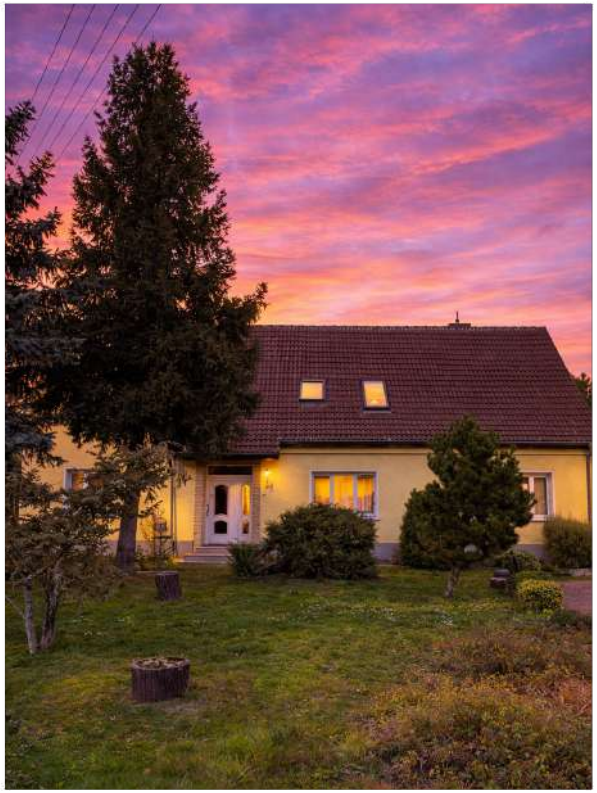
AKTUELL	NACH UMBAU
25.842 €	**65.700 €**
Bruttoeinnahmen / Jahr	Bruttoeinnahmen / Jahr Szenario, keine Rendite- oder Auslastungszusage.

Wohneinheiten	2	4
Nächte / Jahr / Einheit	219	219
Angenommener Preis / Nacht	59 €	75 €
Instandhaltung (15 %)	3.876 €	9.855 €
Nach Instandhaltung*	**21.966 €**	**55.845 €**

* Vor Plattformgebühren, Reinigung, Nebenkosten, Steuern und Investitionen.

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



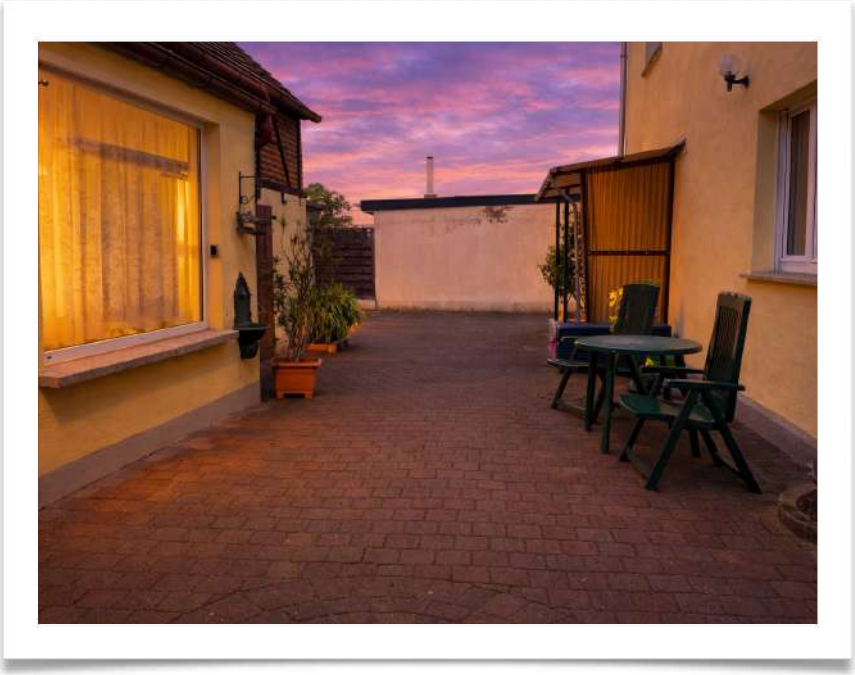
Straßenseitige Ansicht



Hofbereich mit Zugang Keller und EG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



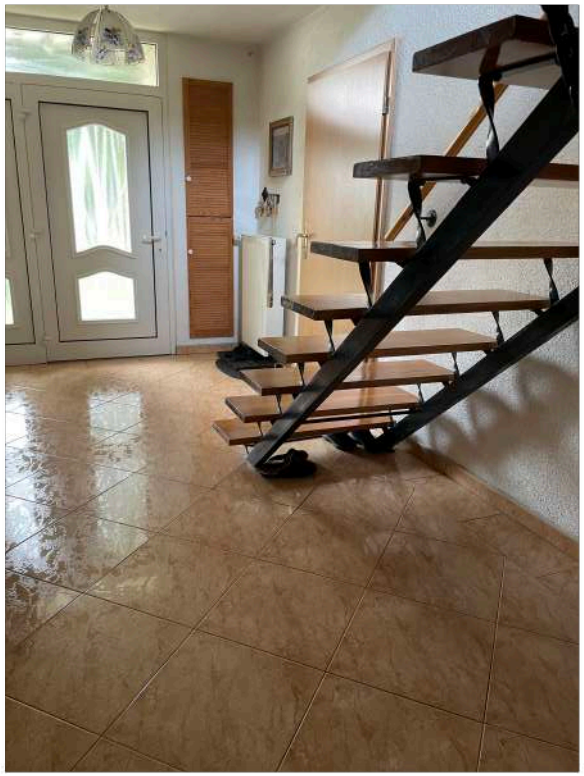
Innenhof



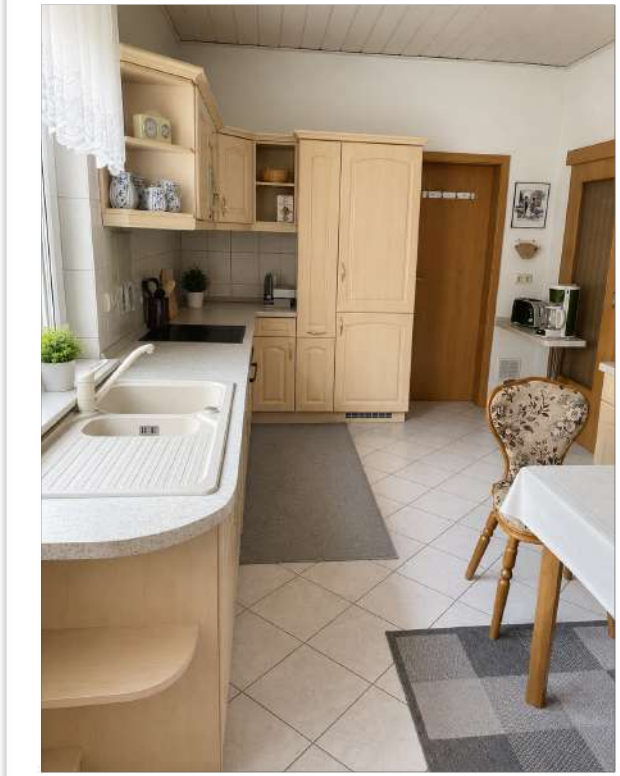
Hofseitige Ansicht Haupthaus

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Entree



Küche im EG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im EG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Flur im Obergeschoss



Küche im OG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



Wohnzimmer im OG



Badezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Wohnzimmer 2 im OG



Gästezimmer

©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