PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN



Attraktives Zweifamilienhaus in schöner Lage von Dessau-Waldersee

OBJEKTNUMMER: PPI251001

Verwirklichen sie ihren Traum
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.

KAUFPREIS
249.000 EUR

GRUNDSTÜCK
390 qm

WOHNFLÄCHE
262 qm

NUTZFLÄCHE
52 qm

MAKLERPROVISION
3,57% incl.19 % USt.

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

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.





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.

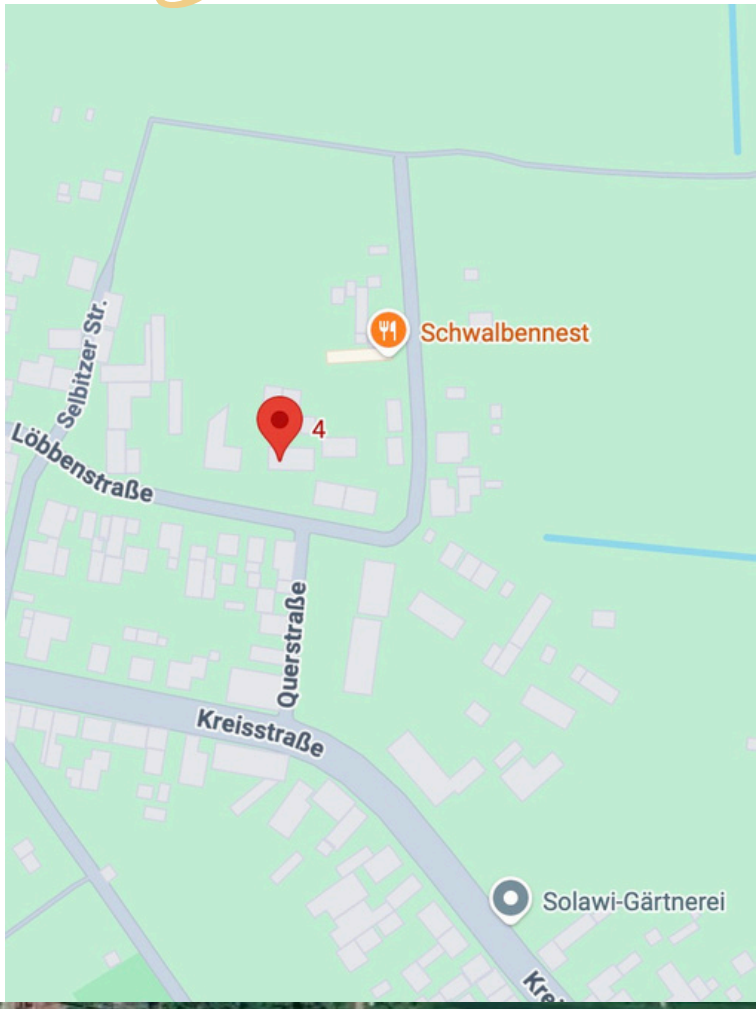
Mit rund 80.000 Einwohnern erstreckt sich das Stadtgebiet über etwa 245 km². Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige und gut ausgebaute Infrastruktur. Waldersee präsentiert sich als attraktiver, naturnaher und geschichtsträchtiger Ortsteil im Nordosten der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt. Mit rund 2.000 Einwohnern verbindet die Ortschaft ländliche Idylle und hohe Lebensqualität mit der direkten Nähe zum urbanen Zentrum.

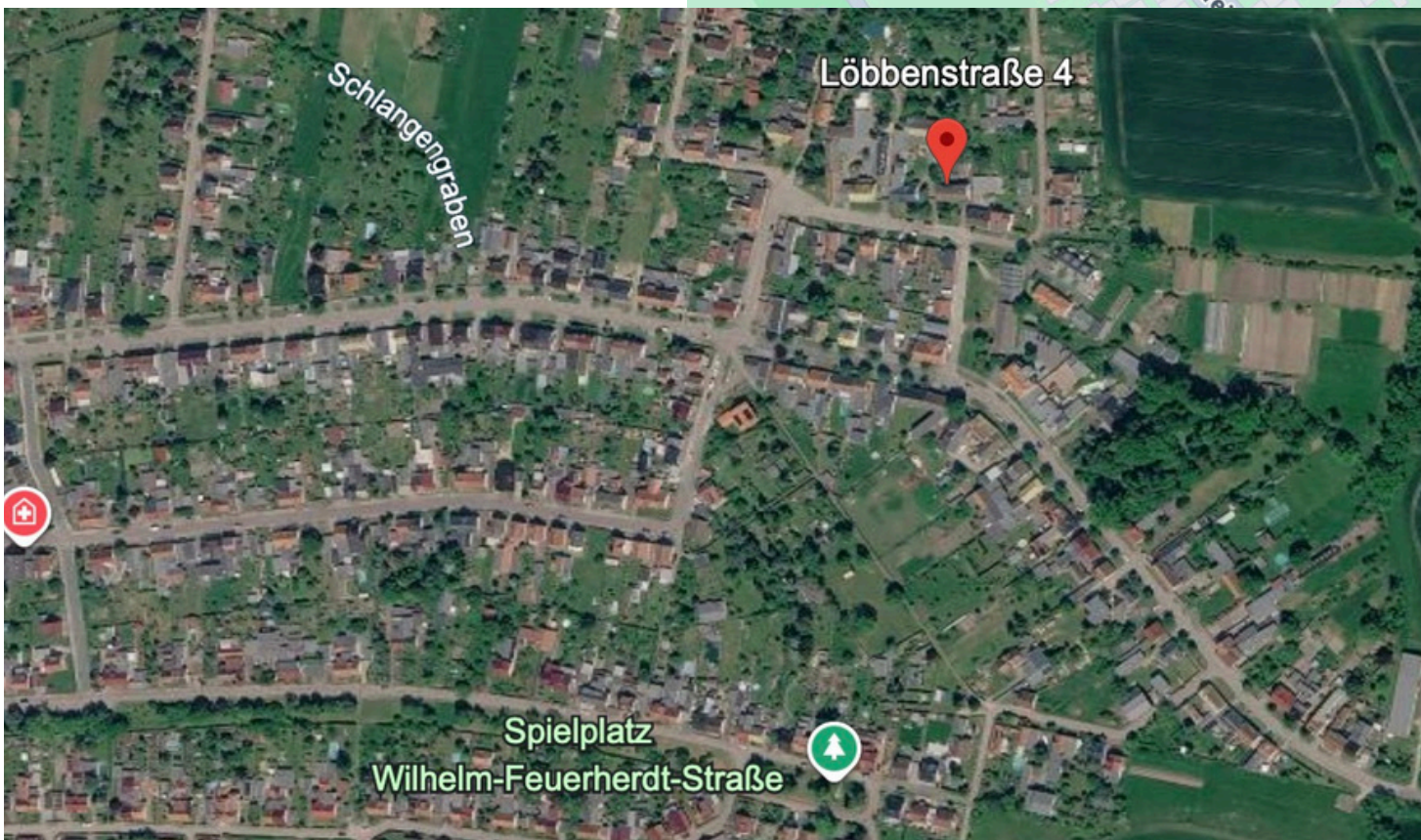
Waldersee grenzt unmittelbar an das UNESCO-Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Das historische Schloss Luisium befindet sich direkt vor der Haustür. Die Bundesstraße B 185 verläuft direkt südlich des Ortes. Sie sorgt für eine schnelle Anbindung an das Dessauer Stadtzentrumsowie an die Bundesautobahn A 9 .



Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in der Löbbenstraße 4 06844 Dessau-Roßlau. Heute präsentiert sich Waldersee, eingebettet in atemberaubende Kultur- und Naturlandschaft, als bevorzugte Wohnlage. 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.
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.

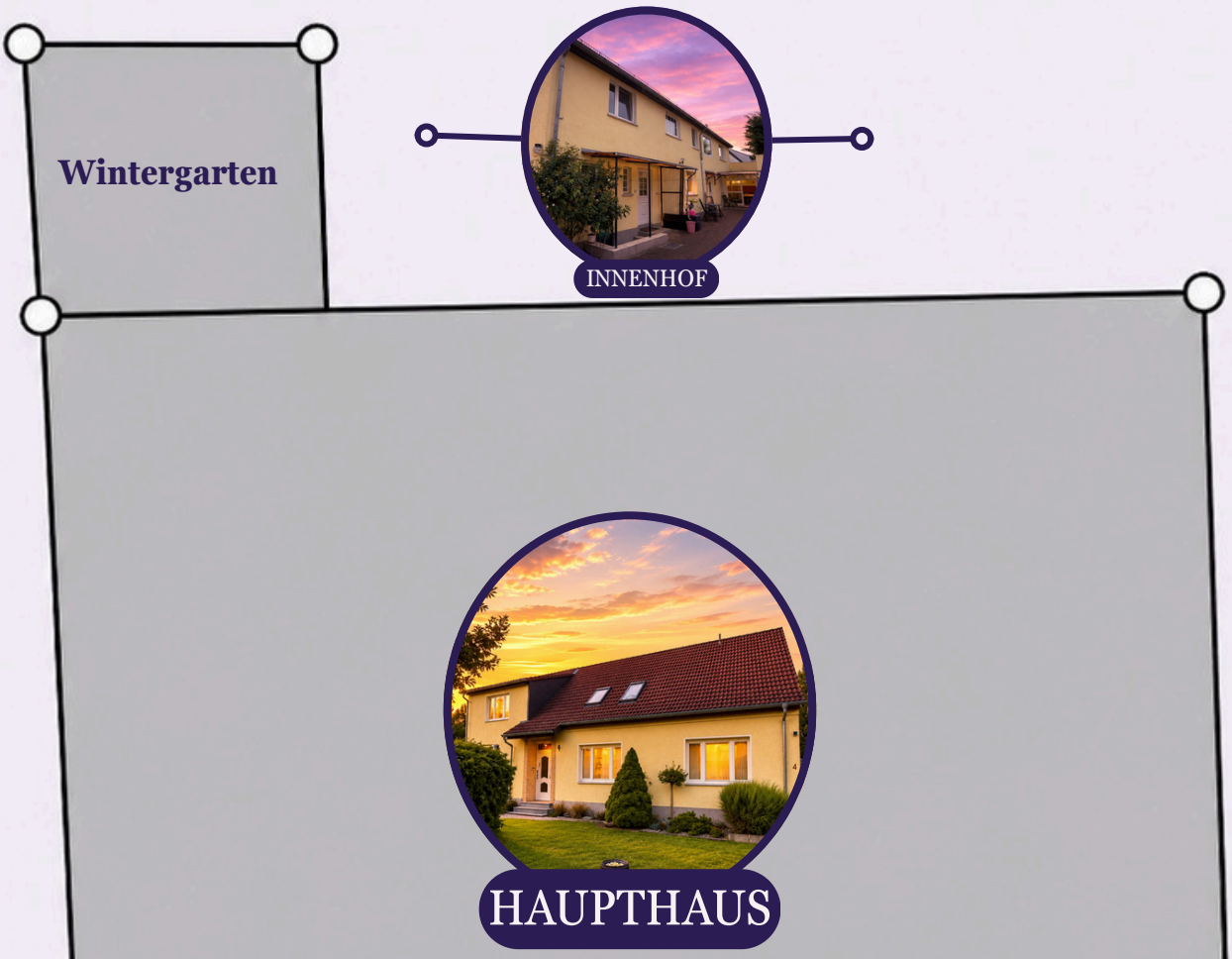




Löbbenstraße 4

06844 Dessau-Roßlau - Waldersee

Vergrößerte Darstellung, nicht maßstabsgetreu





Wirtschaftlichkeit

Löbbenstraße 4 06844 Dessau-Roßlau

Kaufpreis: 249.000 EUR

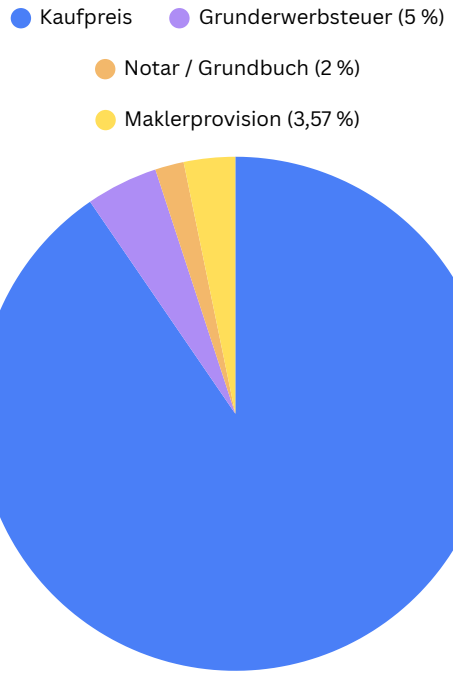
INVESTITION

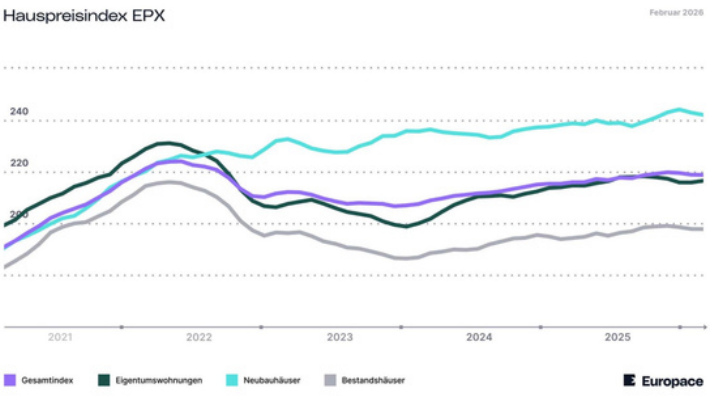
Kaufpreis	**249.000 EUR**
Grunderwerbsteuer (5 %)	**12.450 EUR**
Notar / Grundbuch (2 %)	**4.980 EUR**
Maklerprovision (3,57 %)	**8.889 EUR**
Gesamtinvestition	**275.319 EUR**

KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	**390qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**950 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**46 EUR**

Der Kaufpreis je m2/Wfl. lag im zweiten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Dessau-Waldersee zwischen **2.030 EUR/m2.-3.621EUR/m2** (Quelle: immoscout24.de)





Innenräume

VIELFÄLTIGE STILVOLLE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Diese Immobilie überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom stilvollen 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 und moderne Wohnkonzepte.
Ein Zuhause mit Charakter - bereit, Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.









VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN BEISPIEL AIRBNB KONZEPT

Durch die Aufteilung des Hauses in charmante, vollwertige Apartments eröffnet sich hier ein außergewöhnlich lukratives Airbnb-Potenzial. Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert mit der hervorragenden Infrastruktur und in unmittelbare Nähe zum Unesco-Weltkulturerbe, dem Dessau-Wörlitzer Gartenreich macht die Unterkunft für ein breites Gästespektrum attraktiv, von Wochenendtouristen über Handwerkerteams bis hin zu Durchreisenden.

Mit einer regional üblichen Auslastung von rund 60 % – in Spitzenzeiten auch deutlich höher – lassen sich stabile und planbare Einnahmen erzielen. Jede zusätzliche Wohneinheit steigert dabei die Rentabilität spürbar, da die Fixkosten nahezu gleich bleiben, während die Buchungsmöglichkeiten sich vervielfachen.

Durch die kompakte Größe der möglichen Apartments entsteht ein modernes Mikro-Living-Konzept, das perfekt zu aktuellen Reisetrends passt: effizient, gemütlich, bezahlbar und flexibel nutzbar. In Kombination mit dem großzügigen Grundstück entstehen charmante Außenbereiche, die Gästen zusätzliche Aufenthaltsqualität bieten.

Insgesamt ergibt sich ein hochattraktives Airbnb-Projekt, das – bei professioneller Umsetzung – eine überdurchschnittliche und langfristig stabile Rendite erwarten lässt.

Veranschaulichte Ertragssituation bei einer Durchschnittlichen Auslastung von 60%

Szenario	Anzahl Wohnungen	Nächte/Jahr pro Wohnung	Preis/Nacht	Bruttoeinnahmen	Instandhaltung (15 %)
Aktuell	2	219	59 €	25.842 €	3.876 €
Nach Umbau	4	219	75 €	65.700 €	9.855 €



Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI251001

- Baujahr 1914 (20003)
- Umfassend Saniert im Jahre 2003
- Heizungsanlage 2023
- 262 qm Wohnfläche
- Möglichkeit zum AirBnB-Projekt
- Hohes Renditepotenzial
- Bevorzugte Wohn-und Ruhelage



wirliebenhäuser.de

PIETREK & PARTNER IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartner

Steffen Pietrek

Geschäftsführer

info@pietrek-immobilien.de

0159 06805860

Fabien Huth

Executive Assistant

f.huth@pietrek-immobilien.de

015567 490973