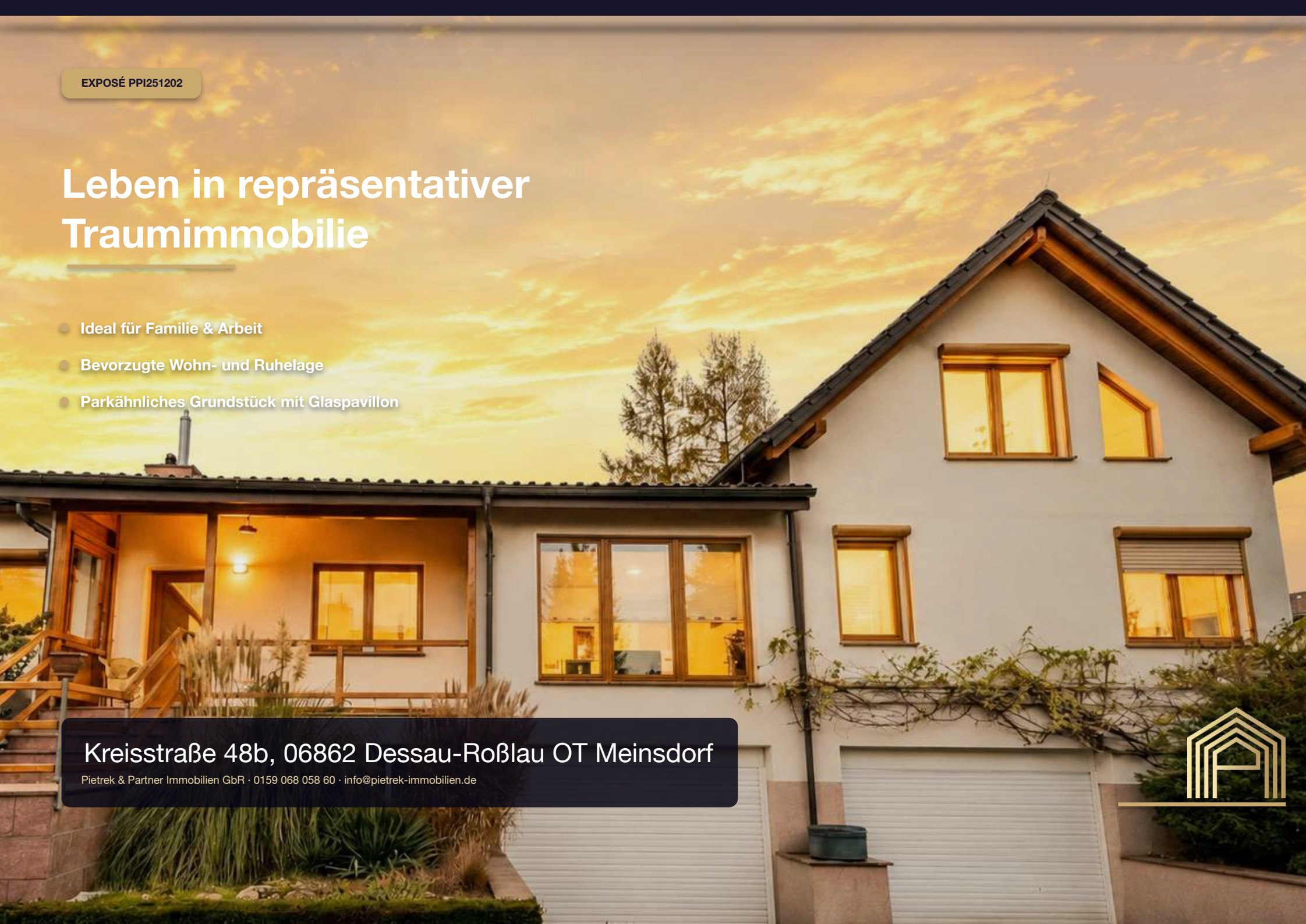
EXPOSÉ PPI251202

Leben in repräsentativer Traumimmobilie

- Ideal für Familie & Arbeit
- Bevorzugte Wohn- und Ruhelage
- Parkähnliches Grundstück mit Glaspavillon



Kreisstraße 48b, 06862 Dessau-Roßlau OT Meinsdorf

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

Objektvorstellung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in bevorzugter Wohnlage des Dessau-Roßlauer Ortsteils Meinsdorf vereint großzügiges Wohnen, ein hohes Maß an Privatsphäre und naturnahe Lebensqualität zu einem seltenen und exklusiven Gesamtpaket.
Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 4.646 m² eröffnet sich ein Rückzugsort, der Ruhe, Weite und gehobenen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet.
Das ursprünglich 1989 errichtete Einfamilienhaus wurde erweitert und durch einen hochwertigen Anbau im Jahr 2000 sinnvoll ergänzt. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume, ein voll ausgebautes Dachgeschoss sowie der separate Anbau schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen, Arbeiten von zu Hause oder die Nutzung als Einliegerwohnung.
Besonderen Wohnwert verleihen der liebevoll angelegte Garten, die großzügige Terrasse sowie der Wintergarten, die zu jeder Jahreszeit einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum ermöglichen. Das weitläufige Grundstück bietet dabei ein hohes Maß an Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ein echtes Refugium im Grünen.
Technisch überzeugt das Haus durch fortlaufende Modernisierungen, darunter die neue Buderus-Brennwert-Therme aus dem Jahr 2023, die Außenwärmedämmung sowie eine zeitgemäße Elektroinstallation. Abgerundet wird das Angebot durch umfangreiche Nebenflächen im Kellergeschoss mit Garagen, Werkstatt- und Lagerräumen.



Kaufpreis **455.000 EUR**	Grundstück **4.661 qm**
Wohnfläche **259 qm**	Nutzfläche **176 qm**
Baujahr **1989 (2000)**	Provision **2,5% zzgl.19% USt**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

AUSSTATTUNG

Objekt-Highlights

01

Historisches Anwesen

Ursprung mit charaktervoller Gebäudestruktur und modernisiertem Wohngefühl.

02

Großzügiges Grundstück

Weitläufiger Gartenbereich mit Glaspavillon & Gartenhaus.

03

Anbau

Zusätzliche Flächen mit Wintergarten Büroräumen und weiteren Räumen.

04

Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2000 sinnvoll durch den Anbau ergänzt

05

Technik

Neue Buderus-Brennwert-Therme 2023 & zeitgemäße Elektroinstallationen

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

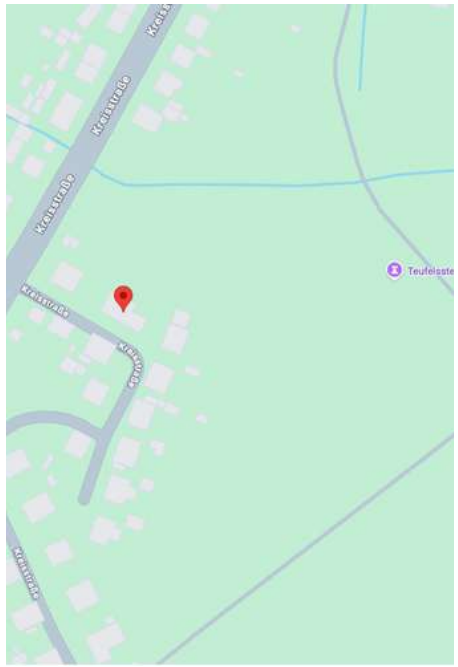
Makrolage

Die Stadt Dessau-Roßlau besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Oberzentrums und zählt zu den bedeutenden Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftsstandorten der Region.
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.
Der Ortsteil Meinsdorf zählt zu den ruhig gelegenen, ländlich geprägten Ortsteilen im Umfeld von Dessau-Roßlau.
Geprägt von einer offenen Dorfstruktur, großzügigen Grundstücken sowie weitläufigen Feldern und Wiesen, bietet Meinsdorf ein naturnahes und entschleunigtes Wohnumfeld. Die dörfliche Atmosphäre in Verbindung mit der landschaftlich reizvollen Umgebung macht den Ortsteil besonders für Ruhesuchende und Familien attraktiv. Trotz der idyllischen Lage ist Meinsdorf gut an das Stadtgebiet von Dessau-Roßlau angebunden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Somit vereint der Standort auf ideale Weise ländliche Ruhe mit den Vorzügen und der Infrastruktur eines etablierten Mittelzentrums.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Mikrolage



Das Anwesen befindet sich in der Kreisstraße 48b im idyllischen Ortsteil Meinsdorf, einem der bevorzugten Wohnlagen von Dessau-Roßlau. Der Ortsteil ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, großzügigen Grundstücken und einem naturnahen Umfeld mit Feldern, Wald, Wiesen und weitläufigen Grünflächen. Die ruhige, ländliche Atmosphäre macht Meinsdorf besonders bei Familien und naturverbundenen Menschen beliebt. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die Stadt hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in kurzer Entfernung im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; nahegelegene Bushaltestellen ermöglichen regelmäßige Verbindungen in das Stadtzentrum sowie zum Hauptbahnhof. Von dort bestehen optimale Anschlussmöglichkeiten an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Grünen sind direkt vor der Haustür möglich. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu den kulturellen Highlights der Bauhausstadt, den Park- und Gartenanlagen des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs sowie den Angeboten einer lebendigen Mittelstadt.



©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Wirtschaftlichkeit

Investition

Kaufpreis	**455.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	**22.750 EUR**
Notar/Grundbuch (2 %)	**9.100 EUR**
Maklerprovision (2,97 %)	**13.513 EUR**
Gesamtinvestition	**500.363 EUR**



Kaufpreis je M² WFL.
1.756 EUR

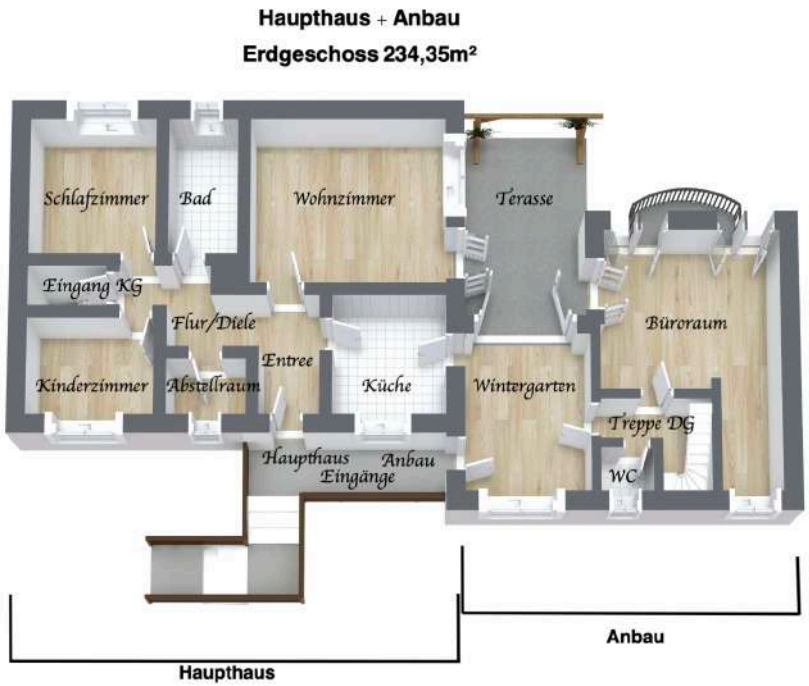
Bodenrichtwert
36 EUR/m²

Grundstück
4.661 qm

Der Kaufpreis je m²/Wfl. lag im dritten Quartal 2025 für Bestandsimmobilien in Meinsdorf zwischen 1.652 EUR/m² und 2.212 EUR/m². (Quelle: Scout24.de)

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss EG

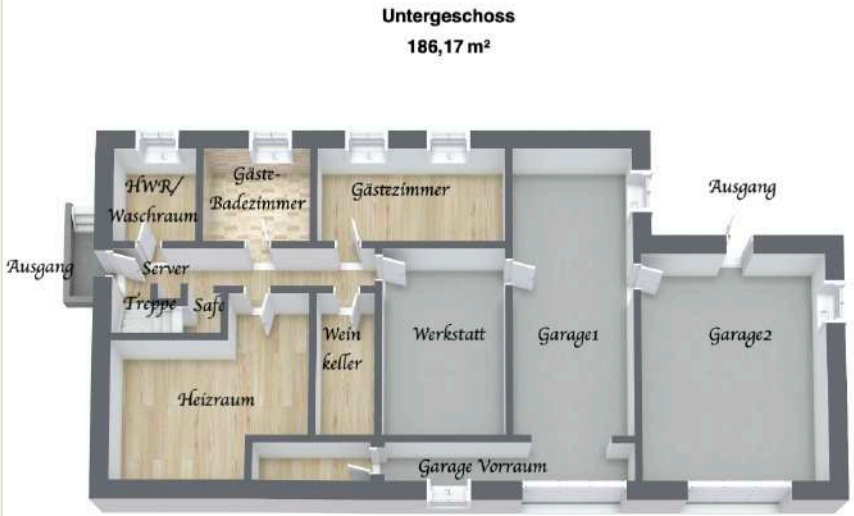


Berechnung Anbau

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Wintergarten	**Anbau EG**	4,53	3,94	17,85	17,85
Büro TF1 TF2	**Anbau EG**	5,00 3,01	5,75 2,08	28,75 6,26	35,01
Gäste-WC	**Anbau EG**	1,09	1,53	1,67	1,67
Balkon	**Anbau EG**	1,51	3,58	5,41	1,35
Flur	**Anbau EG**	1,27	3,75	4,76	4,76
Treppe	**Anbau EG**	2,51	0,83	2,08	
Terrasse	**Anbau EG**	6,45	3,97	25,61	12,80
Balkon	**Anbau DG**	1,51	3,58	5,41	1,35
Schlafzimmer	**Anbau DG**	7,60	5,71	38,57	32,78
Gesamtwohnfläche Anbau					**107,57qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss UG



Berechnung Wohnflächen EG & UG

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Entree	**EG**	3,81	1,87	7,12	7,12
Küche	**EG**	3,76	3,59	13,50	13,50
Diele TF1 TF2	**EG**	1,30 1,51	2,69 2,65	3,50 4,00	7,50
Ankleide/Garderobe	**EG**	2,33	2,08	4,85	4,85
Wohnzimmer	**EG**	5,11	5,97	30,51	30,51
Badezimmer	**EG**	4,33	2,29	9,92	9,92
Schlafzimmer	**EG**	4,30	3,27	14,06	14,06
Kinderzimmer	**EG**	2,99	3,78	11,30	11,30
Hauswirtschaftsraum	**UG**	2,76	2,39	6,60	6,60
Gäste-WC	**UG**	2,73	3,20	8,74	8,74
Gäste-Zimmer	**UG**	2,65	5,75	15,24	15,24
Werkstatt/Hobbyraum	**UG**	5,99	3,66	21,92	21,92
Gesamtwohnfläche EG&UG					**151,26qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Grundriss OG-Anbau

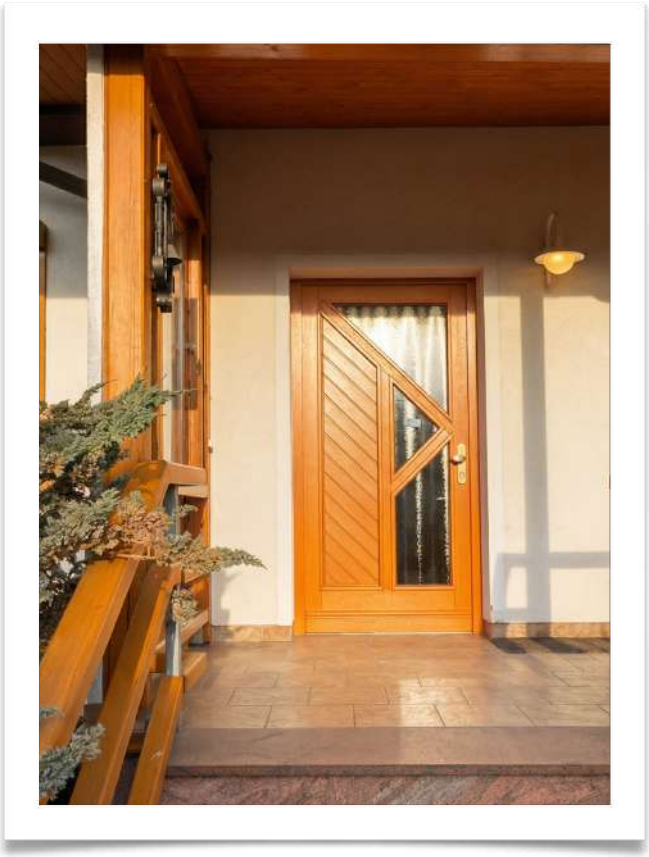


Berechnung der Nutzflächen

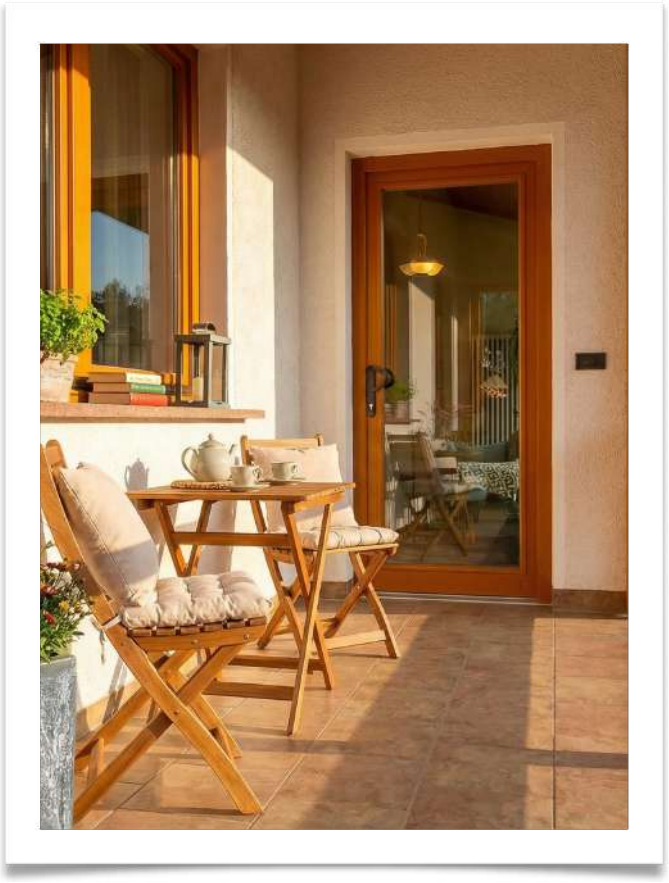
Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Nutzfläche qm
Treppe	**UG**	1,84	0,95	1,75
Flur	**UG**	1,40	7,85	10,99
Abstell/Safe	**UG**	1,65	1,15	1,90
Heizungsraum TF1 TF2	**UG**	4,39 2,86	2,52 3,26	11,06 9,32
Weinkeller	**UG**	4,31	1,79	7,71
Garage1	**UG**	8,50	3,69	31,37
Garage2	**UG**	7,72	5,77	44,54
Garage Vorraum zu 1	**UG**	1,52	9,52	14,47
Abstell/Server	**UG**	0,75	0,75	0,56
Garten-Glashaus		3,90	6,16	24,02
Garten-Gerätehaus		5,92	3,44	20,36
Gesamtnutzfläche (Raumhöhen: 2,40)				**176,30 qm**

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 01



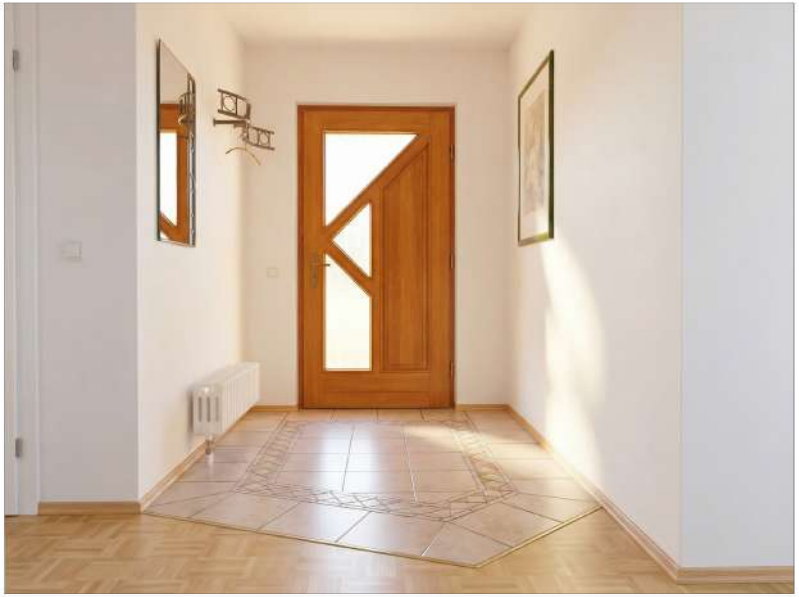
Eingang zum Wohnhaus



Terrasse mit Eingang Anbau

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 02



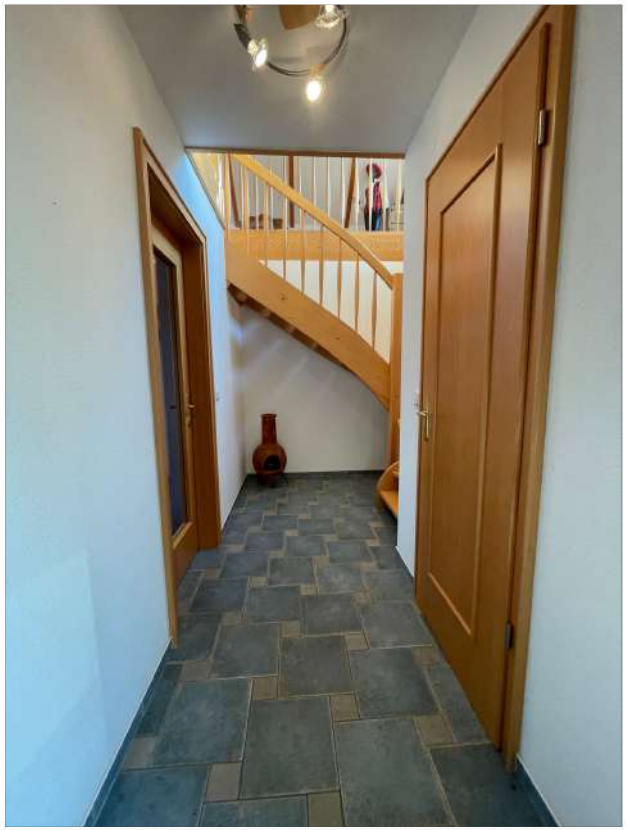
Entree Wohnhaus



Küche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 03



Flur im Anbau



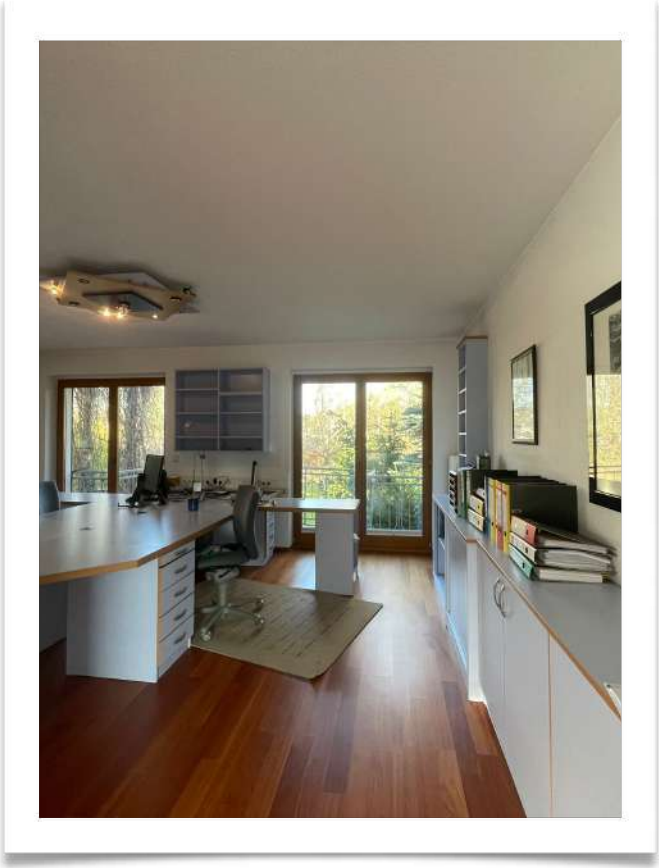
Gäste-WC im Anbau

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 04



Büro im Anbau



Büro mit Zugang zum Balkon

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 05



Ausgebautes Dachgeschoss im Anbau



Ausblick vom Balkon im DG

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 06



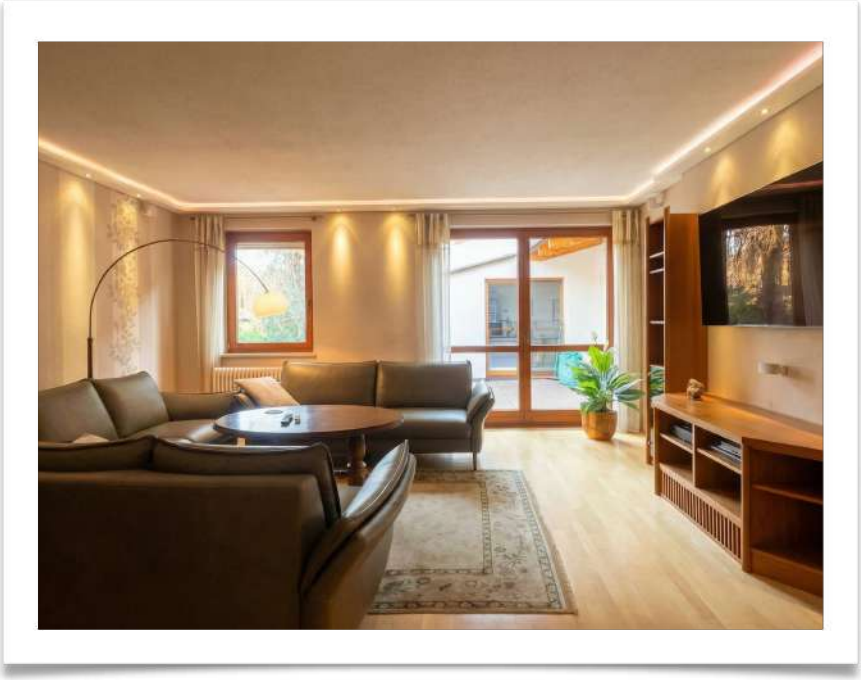
Wintergarten im Anbau



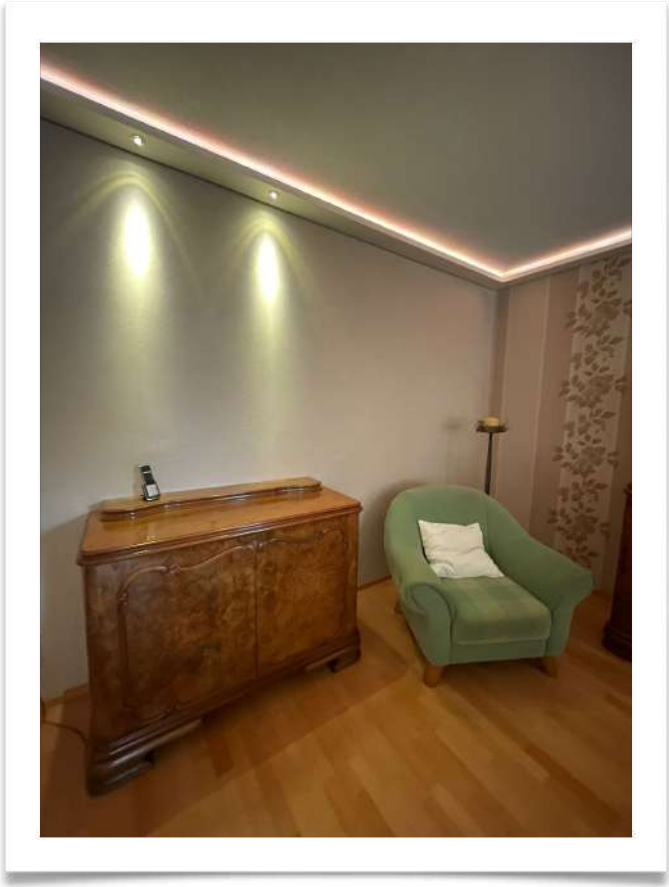
Terrasse in den Garten

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 07



Traumhaftes Wohnzimmer im EG



Ambiente Beleuchtung

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 08



Stilvolles Badezimmer im EG



Ankleidezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 09



Schlafzimmer im EG



Kinderzimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 10



Treppe zum UG



Server-Bereich

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 11



Flur im UG



HWR

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 12



Stilvolles Gäste-Badezimmer



Römische Dusche

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 13



Heizungsraum



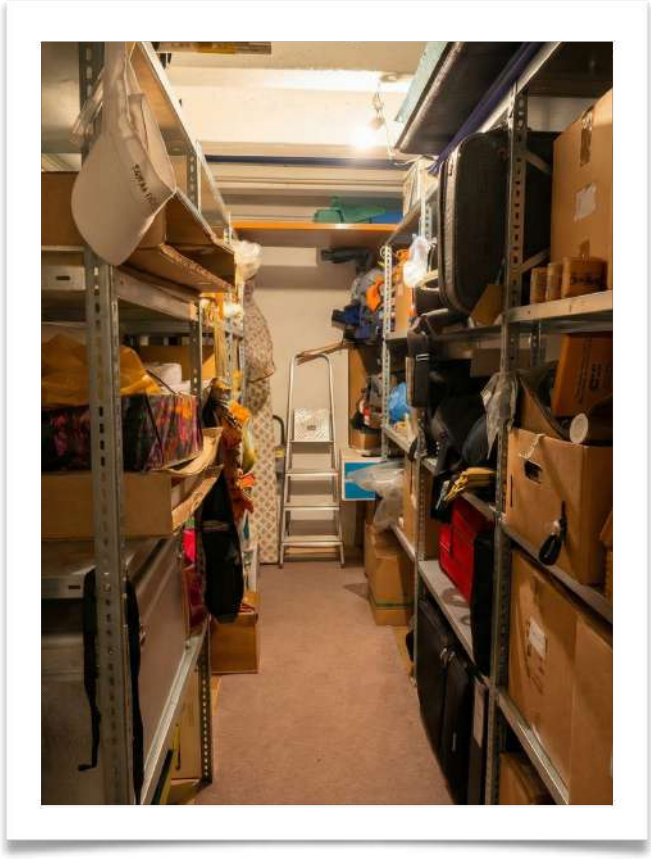
Gästezimmer

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 14



Gästezimmer im UG



Weinkeller

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 15



Werkstatt im UG



Garage 1 mit Vorraum

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 16



Garage 2



Gartenseitige Ansicht des Anbaus

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 17



Gartenparadies



Glaspavillon im Garten

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Fotoseite 18



Blick in den schönen Garten



Garten-und Gerätehaus

©Alle rechte vorbehalten Pietrek & Partner Immobilien

Provision & Sonstiges

Käuferprovision: 2,5% zzgl. 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