PIETREK &
PARTNER
IMMOBILIEN



Exklusive Traumimmobilie in Dessau-Roßlau OT Meinsdorf

OBJEKTNUMMER: PPI251202

Verwirklichen sie ihren Traum

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 4.661 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 einem durchdachten 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 Objekt durch umfangreiche Nebenflächen im Kellergeschoss mit Garagen, Werkstatt und Lagerräumen.

KAUFPREIS
455.000 EUR

GRUNDSTÜCK
4.661qm

WOHNFLÄCHE
259 qm

NUTZFLÄCHE
176 qm

MAKLERPROVISION
2,5% zzgl. 19% USt.



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



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. 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.



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.

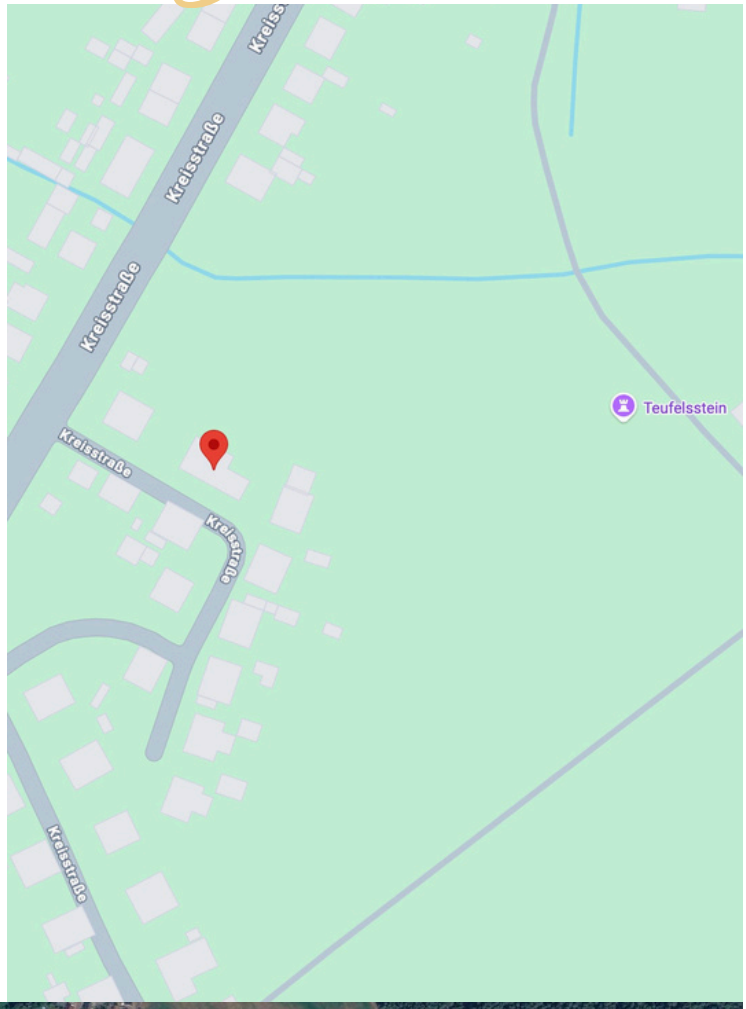
Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die Stadt hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in kurzer Entfernung im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau.

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.





Kreisstraße 48b

06862 Meinsdorf

Vergrößerte Darstellung, nicht Maßstabsgerecht



Glaspavillon



Haupthaus

268/1

267

420

288/28

Kreisstraße

Zum Grundstück gehörige Flurstücke



Wirtschaftlichkeit

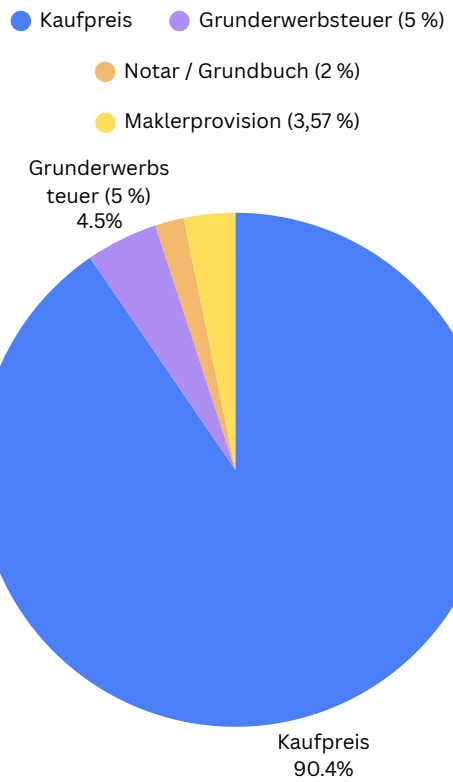
Kreisstraße 48b 06862 Dessau-Roßlau OT Meinsdorf

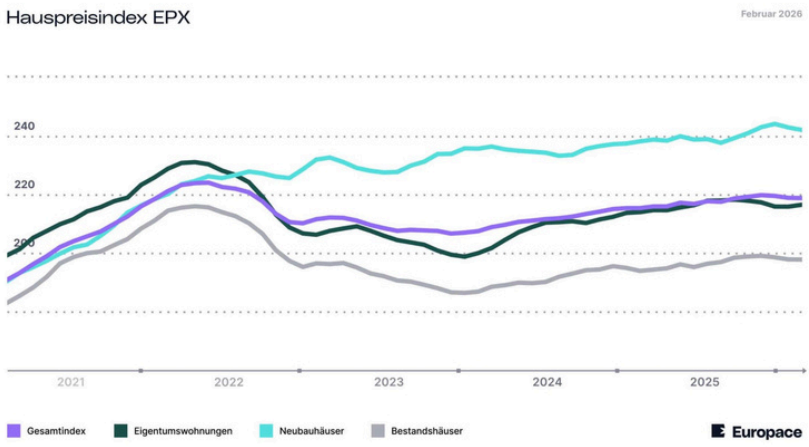
Kaufpreis: 455.000 EUR

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

KENNZAHLEN	
Grundstücksfläche	**4.661qm**
Kaufpreis je qm Wohnfläche	**1.756 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/qm	**36 EUR**

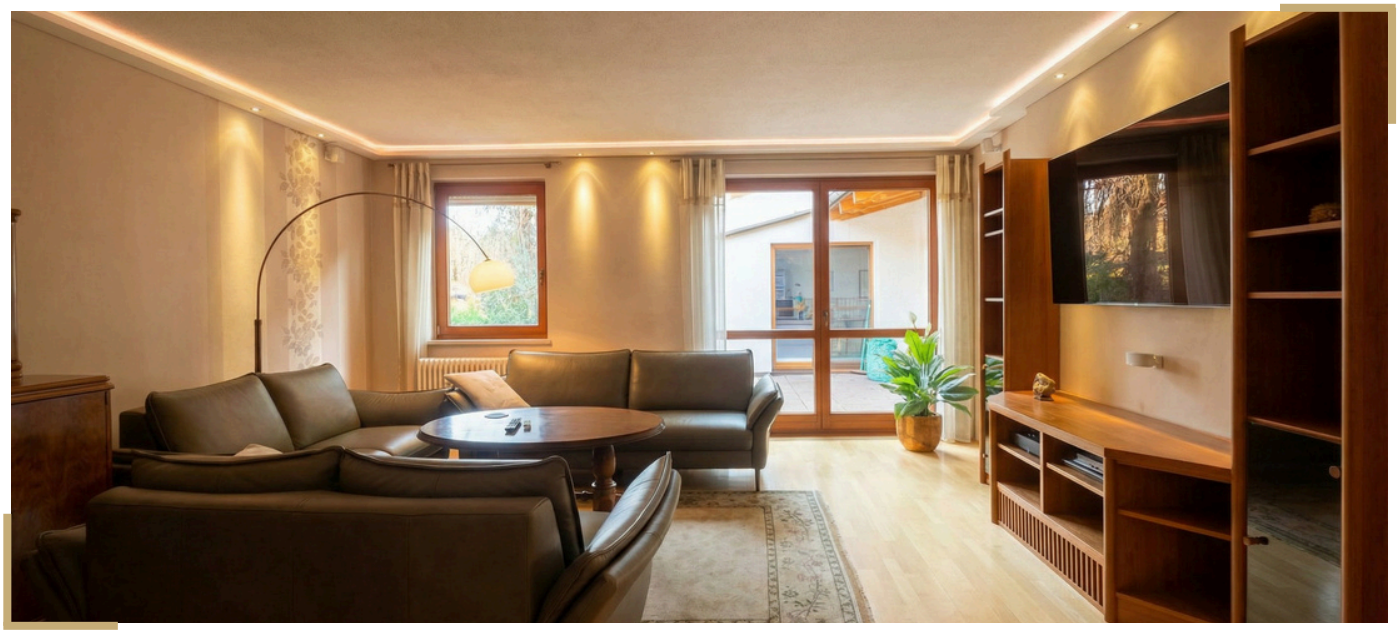
Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im dritten Quartal 2025 für Bestandsimmobilien in Meinsdorf bei 1.652EUR/m2.-2.212EUR/m2 (Quelle: immoscout24.de)





Innenräume

VIELFÄLTIGE MODERNE RÄUME



RAUM FÜR LEBEN
RAUM FÜR IDEEN.

Dieses Haus überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom lichtdurchfluteten 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.









Objekt Features

MERKMALE DER IMMOBILIE

PPI251202

- Baujahr 1989 (2000)
- Wintergarten
- Moderner Anbau
- Voll ausgebautes Untergeschoss
- Fortlaufend modernisiert
- Glaspavillon im Garten
- Parkähnliches Grundstück
- Gartenidyll
- Ruhige Wohnlage



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