Expose’

PPI260201

Leben in repräsentativem Mehrfamilienhaus im Naturpark Fläming

-Ideal für Familie & Arbeit
-Bevorzugte Wohn- und Ruhelage
-Renditepotenzial

Nedlitzer Str.5
39264 Reuden/Anhalt

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Objektvorstellung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in der Nedlitzer Straße 5 in 39264 Reuden (Anhalt) vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ländliche Idylle zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Die Immobilie überzeugt durch eine beeindruckende Wohnfläche von über 500 m² und bietet damit ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss, die weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet. Ob zusätzliche Wohneinheiten oder individuelle Wohnkonzepte, hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt.

Ergänzt wird das Objekt durch ein Nebengebäude, das sich ideal als Lagerfläche, Werkstatt oder zur weiteren Nutzung eignet. Der dazugehörige Garten schafft zusätzlichen Freiraum und bietet Platz zur Erholung oder zur individuellen Gestaltung.

Die Lage in Reuden (Anhalt) zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Infrastruktur der Region.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage zu erwerben – ideal für Investoren und Eigennutzer mit Weitblick.

Kaufpreis:	**179.000 EUR**
Wohnfläche:	**522 qm**
Nutzfläche:	**ca. 270 qm**
Grundstücksfläche:	**7.852 qm**
Baujahr:	**1930**
Provision:	**4,76%** incl.19 % USt.

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

MAKROLAGE

Die Stadt Zerbst/Anhalt besitzt im Land Sachsen-Anhalt den Status eines Mittelzentrums und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Region.

Durch die zentrale Lage Zerbst/Anhalts und die vorzügliche Anbindung an Straßen- und Bahnnetz sind die Landeshauptstadt Magdeburg oder Städte, wie Berlin, Halle und Leipzig zeitnah erreichbar.

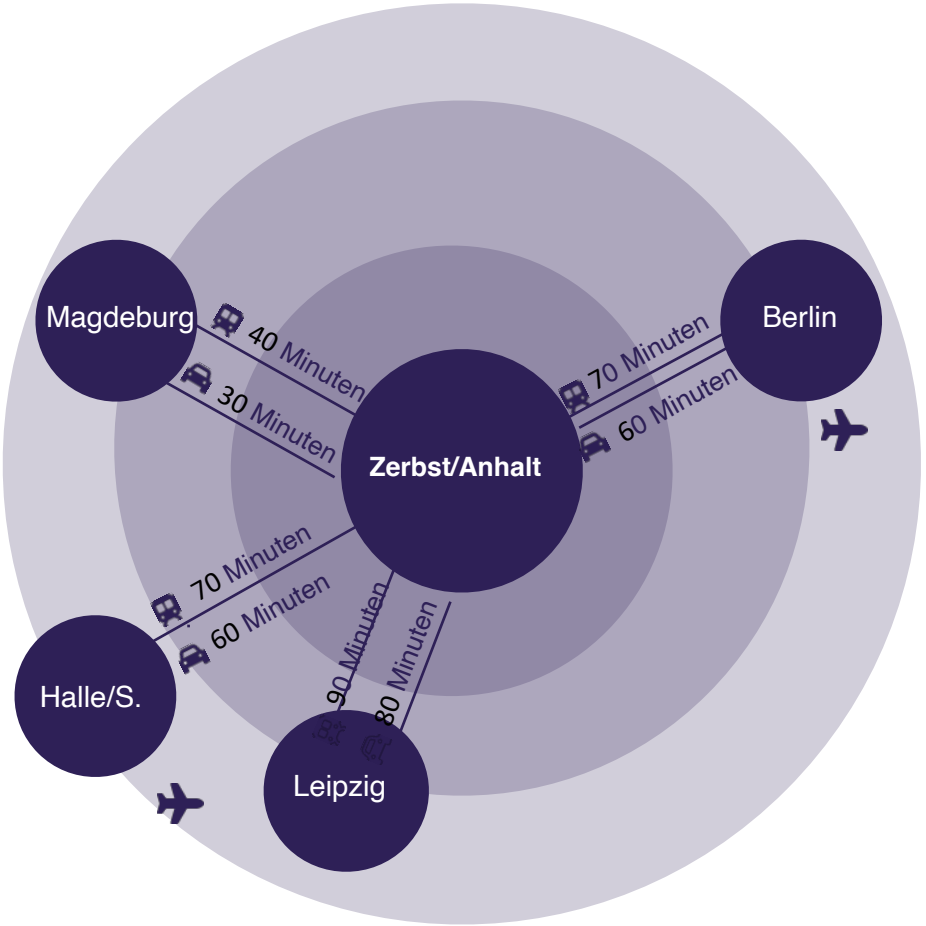
Mit 22.500 Einwohnern erstreckt sich das Stadtgebiet über 467,77 Km2. Die Stadt verfügt über eine entsprechende solide ausgebaute Infrastruktur.

Die Stadt ist geprägt durch eine gemischte und vom Dienstleistungssektor bestimmte Wirtschaftsstruktur.

In den letzten Jahren hat sich mit der Produktion von erneuerbaren Energien ein weiterer Wirtschaftszweig etabliert.

Der Ortsteil Reuden/Anhalt, in dem sich die Immobilie in der Nedlitzer Straße 5 befindet, ist geprägt von einer ruhigen, dörflichen Struktur und einer naturnahen Umgebung. Großzügige Grundstücke, wenig Durchgangsverkehr und eine offene Bebauung sorgen für ein entspanntes und familienfreundliches Wohnklima.

Die umliegende Landschaft ist geprägt von weiten Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturpark Fläming, der mit seinen weitläufigen Rad- und Wanderwegen sowie abwechslungsreichen Naturräumen ein attraktives Freizeit- und Erholungsgebiet darstellt.



Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

© OpenStreetMap.org

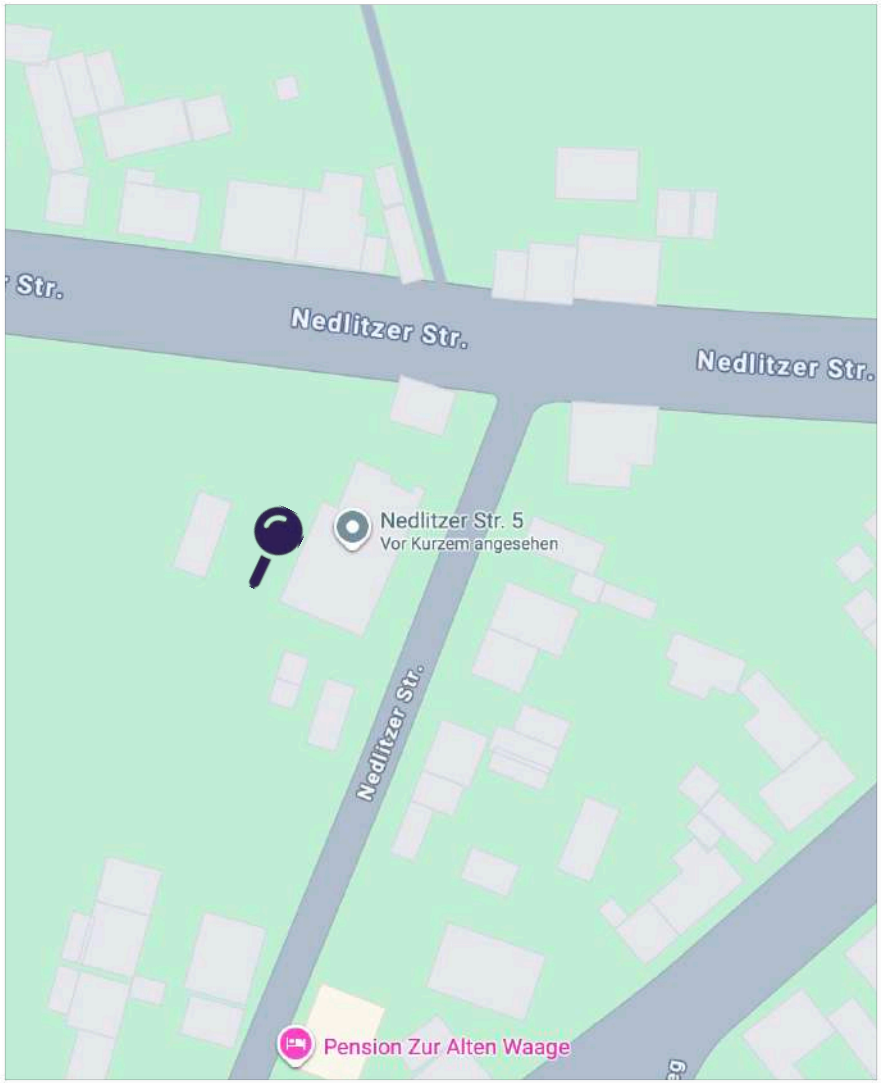
MIKROLAGE

Das Anwesen befindet sich in der Nedlitzer Straße 5 im ruhigen Ortsteil Reuden/Anhalt, einem idyllisch gelegenen Dorf innerhalb der Stadt Zerbst/Anhalt. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren, dörflichen Bebauung, großzügigen Grundstücken sowie einer weitläufigen und naturnahen Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen.

Die ruhige und entspannte Wohnlage macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und alle, die ein Leben abseits des städtischen Trubels bevorzugen. Der geringe Durchgangsverkehr sowie die gewachsene Dorfstruktur sorgen für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld.Trotz der ländlichen Idylle ist die infrastrukturelle Anbindung gut. Das Stadtzentrum von Zerbst/Anhalt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten. Weitere Versorgungs- und Freizeitangebote finden sich in den umliegenden Städten wie Dessau-Roßlau.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busverbindungen in der näheren Umgebung gegeben, wodurch auch ohne eigenen PKW eine Verbindung in die umliegenden Orte sichergestellt ist. Über die regionalen Verkehrsachsen bestehen zudem gute Anbindungen in Richtung Magdeburg und Köthen (Anhalt).

Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Fahrradtouren oder Erholung im Grünen ein. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe, Naturverbundenheit und einer alltagstauglichen Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Naturpark Fläming, einem weitläufigen Natur- und Erholungsgebiet mit abwechslungsreicher Landschaft, dichten Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie zahlreichen Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die naturnahe Umgebung lädt insgesamt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Fahrradtouren oder Erholung im Grünen ein. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe, Naturverbundenheit und einer alltagstauglichen Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur.



https://www.google.com/maps

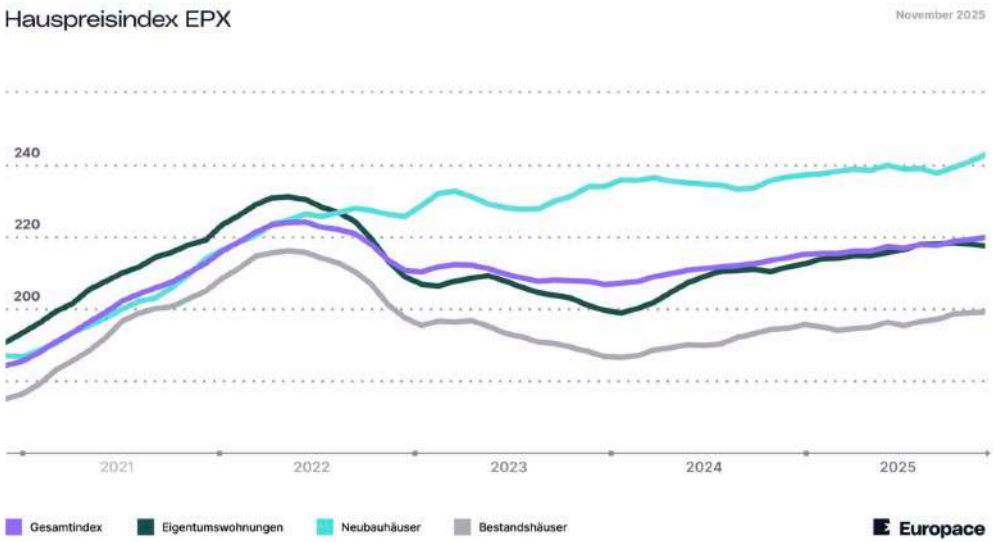
Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Investition	
Kaufpreis	**179.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	8.950 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	3.580 EUR
Maklerprovision (4,76%)	8.520 EUR
Gesamtinvestition	**200.050 EUR**

Kennzahlen	
Kaufpreis je m2 Wohnfläche	**342 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/m2	**15 EUR**
Grundstücksfläche	**7.852 qm**



Hauspreis-Index EXP. (2025, Januar). Europace. https://report.europace.de

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im ersten Quartal 2026 für Bestandsimmobilien in Reuden/Anhalt bei **1.923EUR/m2.-2.560EUR/m2** (Quelle: immoscout24.de)

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Nedlitzer Str. 5 Reuden / Anhalt

EG 267,28qm

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Nedlitzer Str. 5 Reuden / Anhalt

OG 189,32qm

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Nedlitzer Str. 5 Reuden / Anhalt
DG 65,84qm

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche EG WE 1 (Ist-Stand Gesamt: **148,41qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Wohnzimmer 1	**EG**	5,71	5,84	33,34	33,35
Küche 1	**EG**	5,74	2,47	14,18	14,18
Entree	**EG**	11,76	3,09	36,33	36,34
Treppe zum OG	**EG**	5,30	1,16	6,14	-6,14
Hinterer Flur	**EG**	1,71	5,89	10,07	10,07
HWR	**EG**	2,16	1,60	3,46	3,46
Flur Seitenausgang	**EG**	3,59	1,22	4,38	4,38
Gäste-Badezimmer	**EG**	3,39	1,71	5,79	5,79
Kinderzimmer 1	**EG**	3,19	4,34	13,84	13,84
Kinderzimmer 2	**EG**	2,13	4,41	9,39	9,39
Schlafzimmer	**EG**	5,78	4,11	23,75	23,75
Gesamtwohnfläche EG WE 1					**148,41qm**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche EG WE 2 (Ist-Stand Gesamt: **118,87qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Schlafzimmer Vorraum	**EG**	1,74	1,96	3,41	3,41
Schlafzimmer Bad	**EG**	1,74	1,92	3,34	3,34
Schlafzimmer	**EG**	5,72	4,03	23,05	16,30
Wohnzimmer 2	**EG**	3,87	5,83	22,56	22,56
Keller (Hofausgang)	**EG**	3,31	3,77	12,48	12,48
Seitenausgang	**EG**	2,19	1,22	4,12	4,12
Esszimmer	**EG**	3,86	2,50	9,65	9,65
Küche 2	**EG**	3,97	3,52	13,97	13,97
Ankleide	**EG**	5,66	2,54	14,37	14,38
Bad 2	**EG**	3,90	3,57	13,92	13,92
Vorraum	**EG**	1,71	2,77	4,73	4,74
Gesamtwohnfläche EG WE 2					**118,87qm**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Wohnfläche OG WE 3

(Ist-Stand Gesamt: **189,32qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Vorraum Flur	**OG**	2,02	3,33	6,72	6,39
Flur	**OG**	3,25	1,72	5,59	5,59
Großraum/Studio	**OG**	5,01	7,74	38,78	36,83
Gästezimmer2	**OG**	10,44	4,48	46,77	42,46
Gästebereich 1 Vorraum	**OG**	3,87	3,36	13,00	12,35
Großraum/Gästezimmer 1	**OG**	10,29	5,28	54,33	49,98
Badezimmer/Toiletten	**OG**	6,15	3,44	21,16	19,46
Arbeitszimmer	**OG**	4,91	4,15	20,38	19,36
Gesamtwohnfläche OG WE 3					**189,32qm**
Dachgeschoss	**DG**	5,16	16,38	84,52	65,84

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Berechnung der Nutzfläche

(Ist-Stand Gesamt: **267,6qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Nutzfläche qm
Hauptraum Keller	**KG**	4,92	4,07	20,02	20,02
Flur	**KG**	1,55	4,99	7,73	7,73
Doppel-Garage	**Außen**	9,00	6,30	56,70	56,70
3-Fach Garage+Werkstatt	**Innen Hof**	4,80	12,50	60,00	60,00
Offener Unterstand		10,30	4,40	45,32	45,32
Heizungshaus		3,90	9,70	37,83	37,83
Partyhaus		5,00	8,00	40,00	40,00
Gesamtnutzfläche					**267,6qm**

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

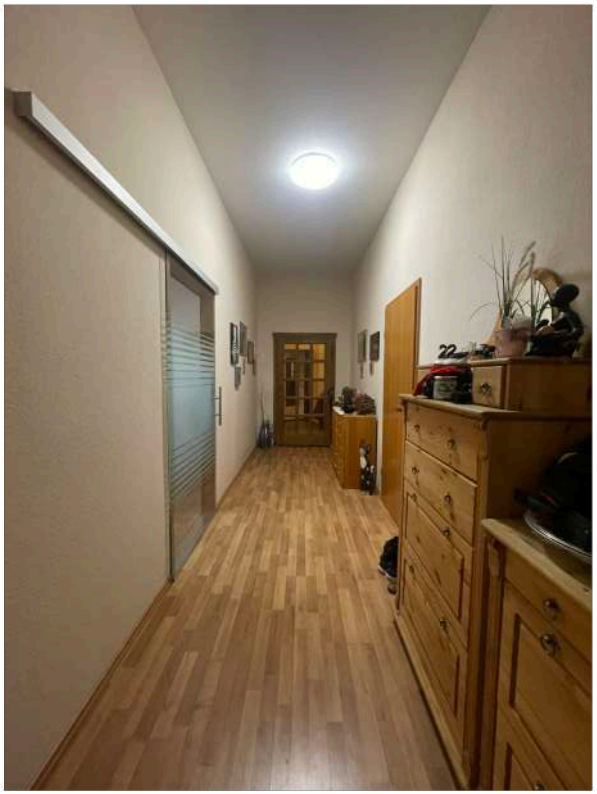
Grenzenlose Möglichkeiten in Reuden/Anhalt

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

OBJEKTFOTOS

Eingang zum Wohnhaus

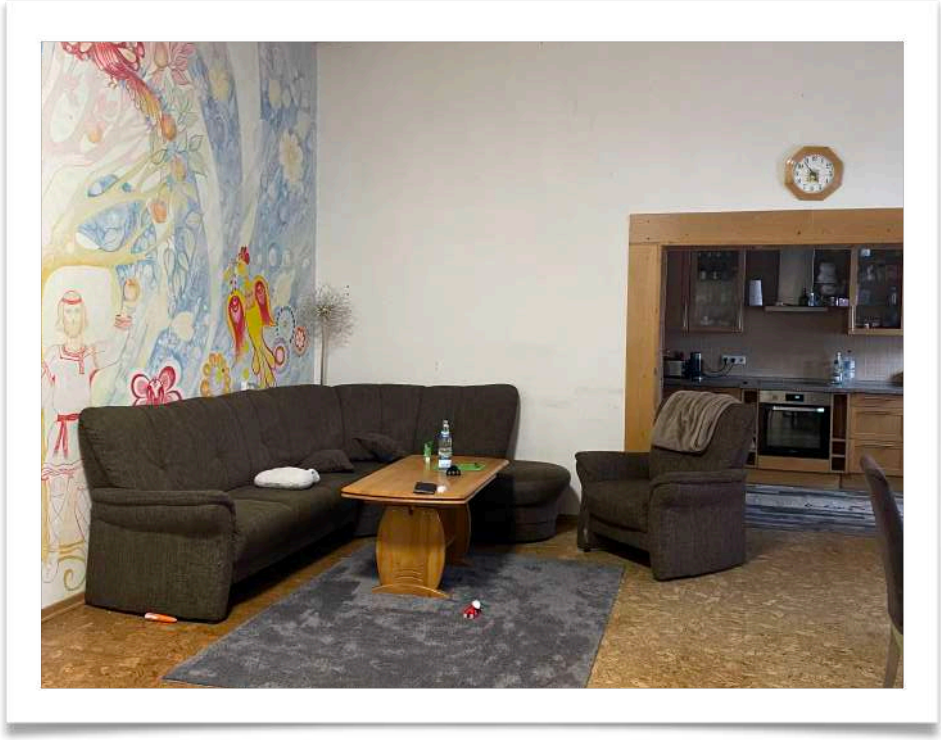


Flur WE 2

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

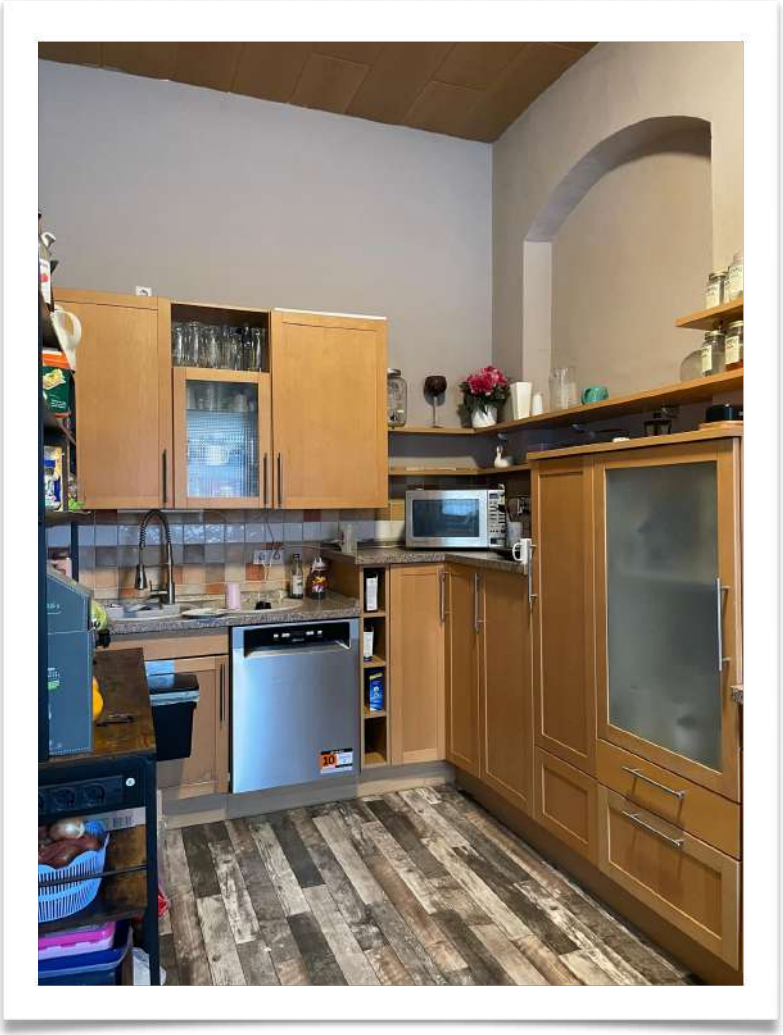
Großraum Wohnzimmer 1



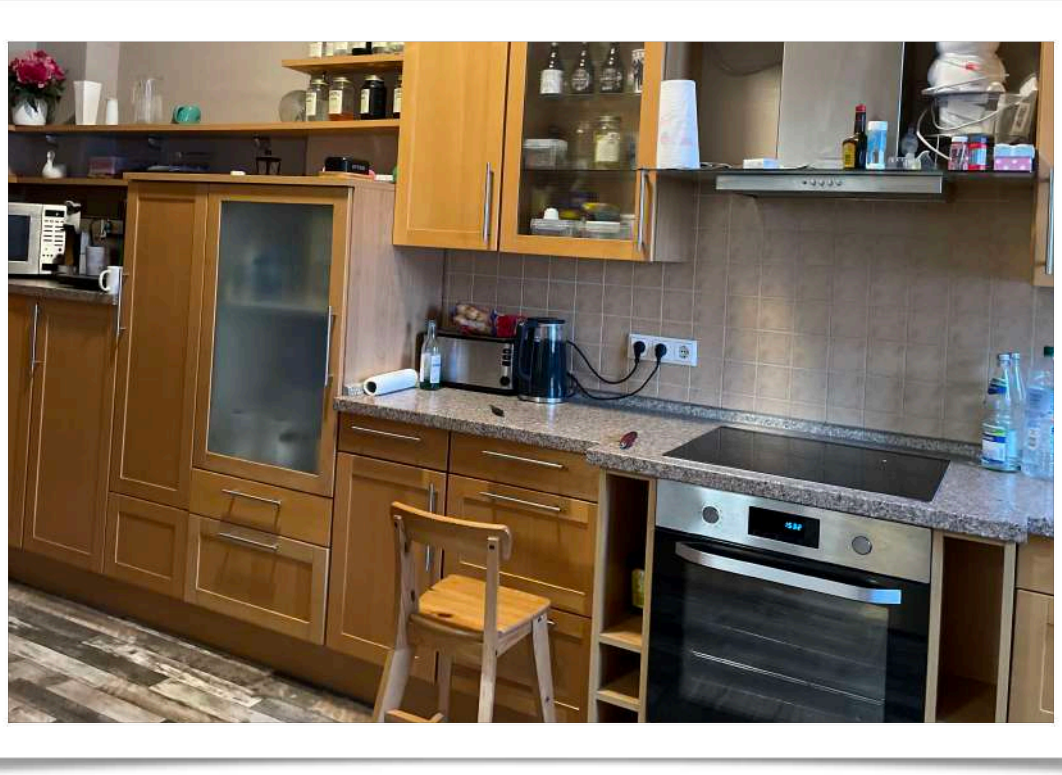
Wohnzimmer mit offener Küche

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



Küche 1

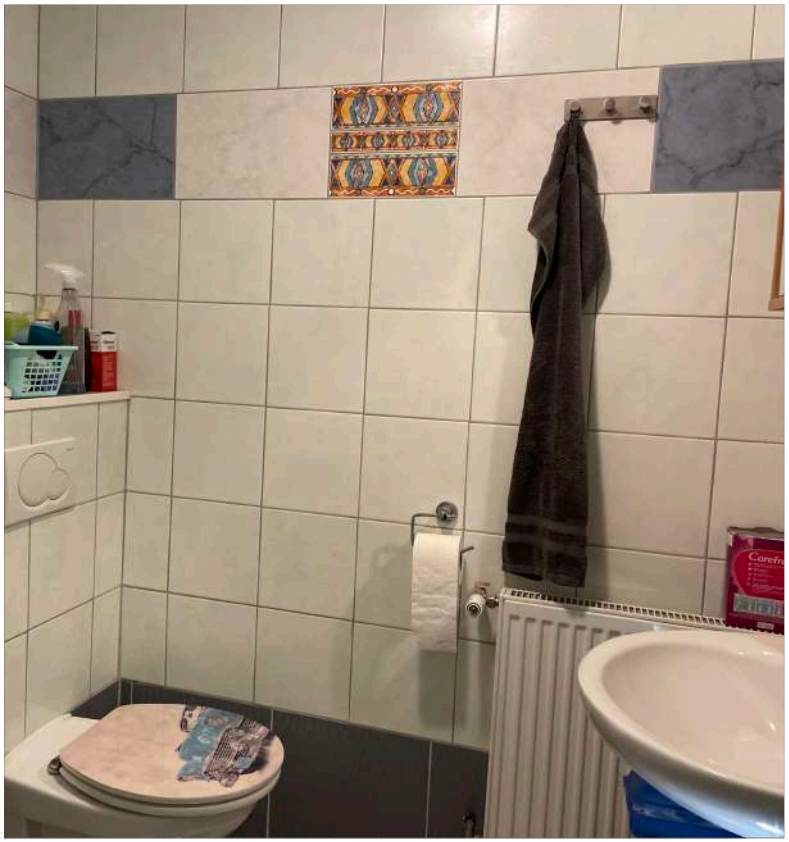


Küchenzeile WE 1

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

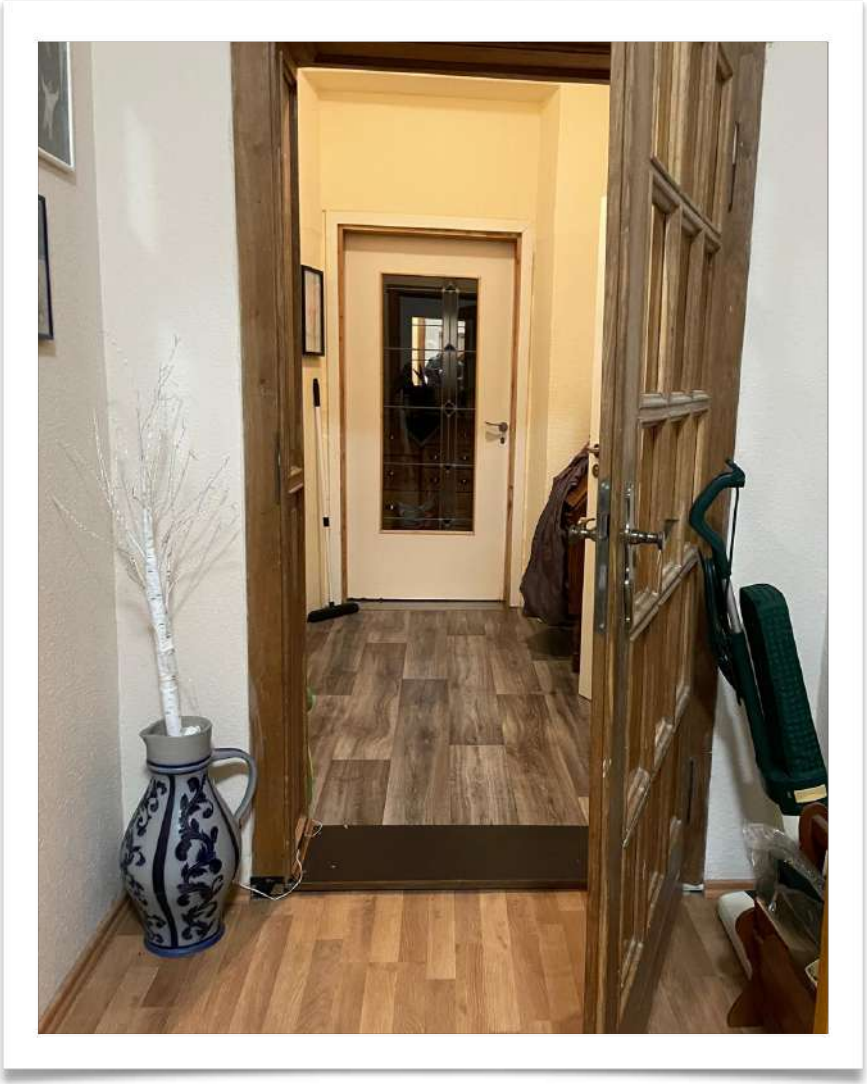
Schlafzimmer 2



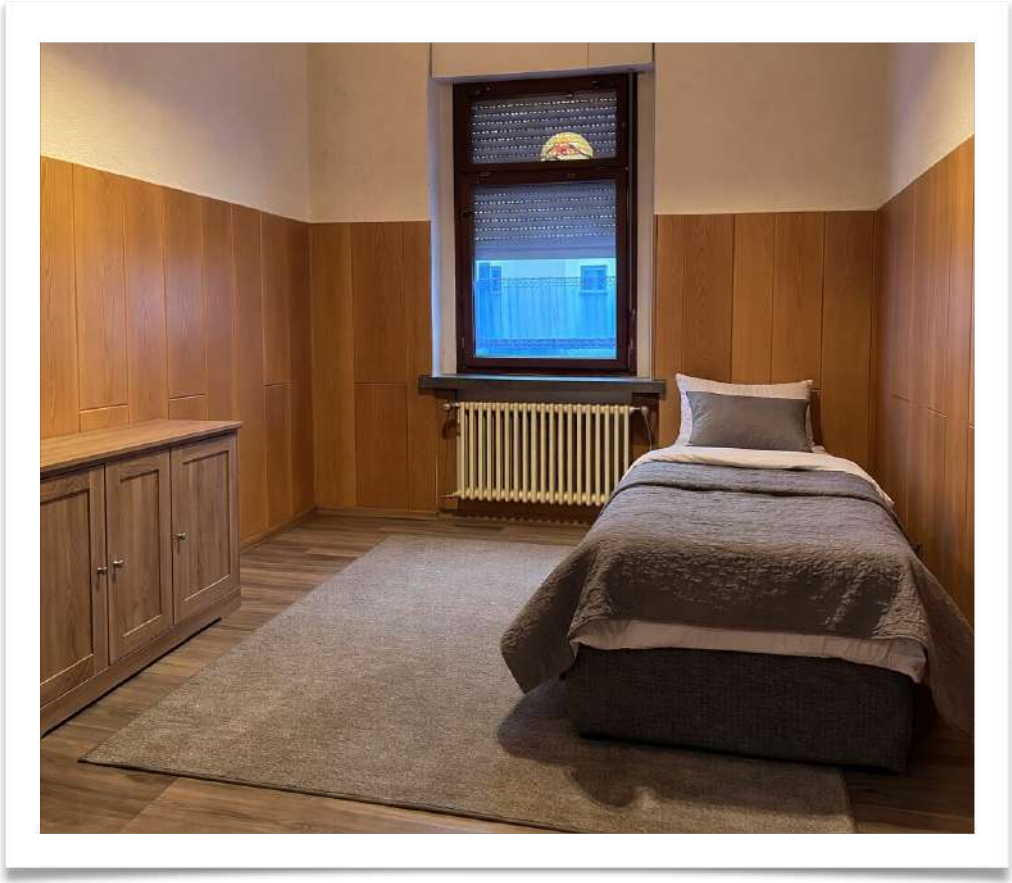
Badezimmer im Schlafzimmer WE 2

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



Flur WE 2



Esszimmer

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Küche 2

Ankleide

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Traumhaftes Badezimmer WE 2

Waschküche

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Eleganter Flur

Hinterausgang/Treppe zum Keller

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Großraum Schlafzimmer in WE 1

Schlafzimmer 1

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

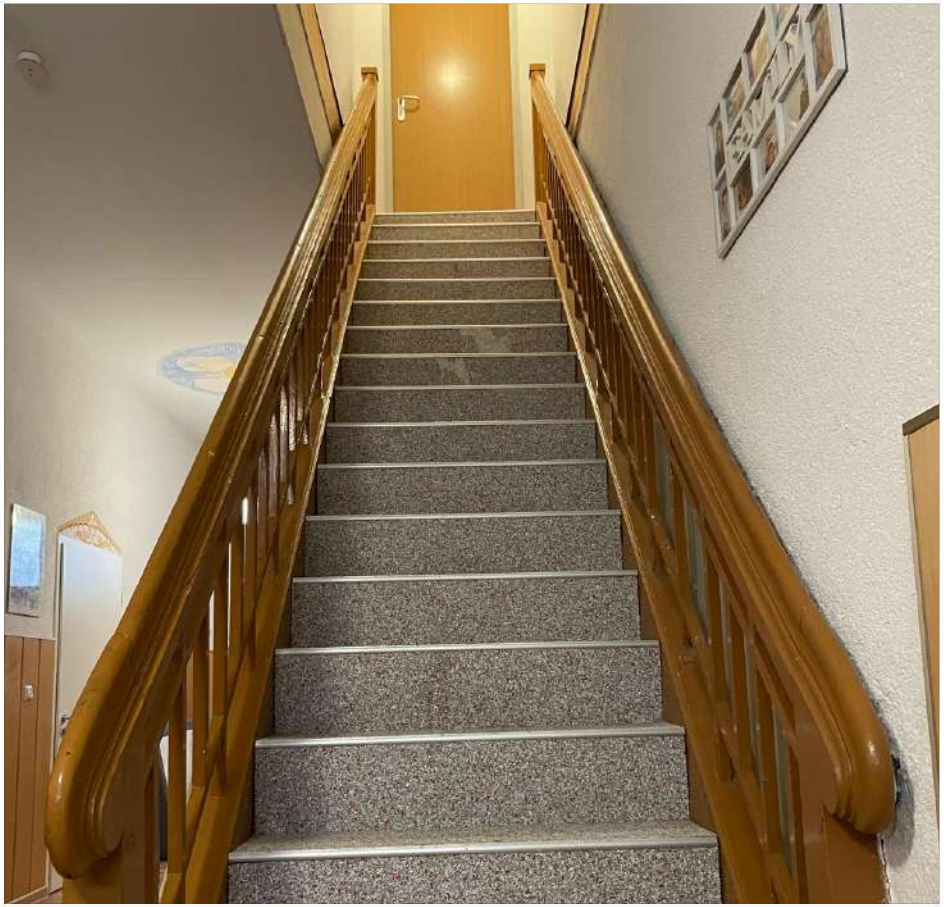
Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Kinderzimmer 1

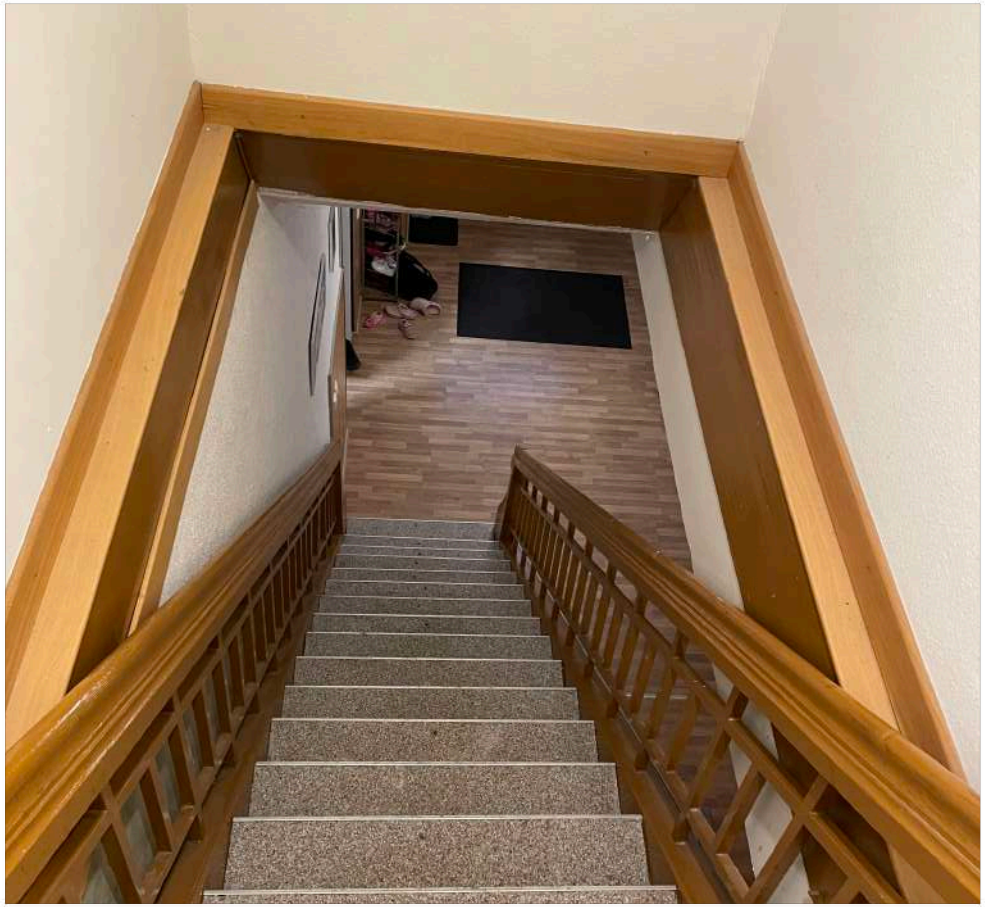
Kinderzimmer 2

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de



Treppe zum OG



Treppe zum EG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Vorraum Flur OG

Flur im OG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Großraumzimmer/Offenes Studio

Badezimmer mit Toiletten

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Vorraum Gästezimmer 1

Gästezimmer 1

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

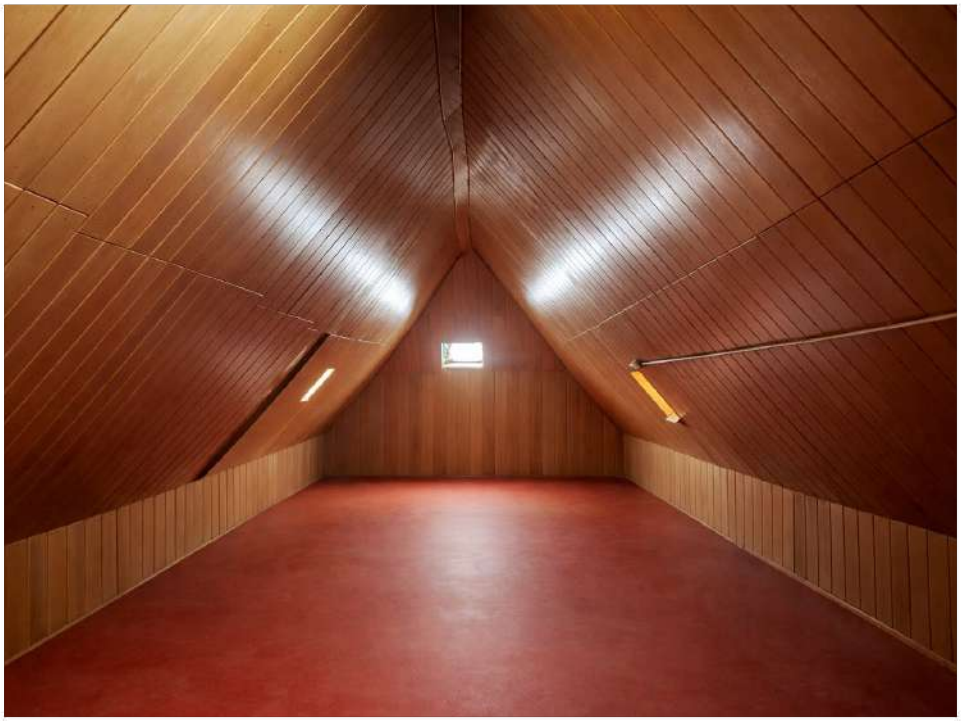
Gästezimmer 2

Großzügiges Gästezimmer 2

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Arbeitszimmer mit Treppe zum DG



Ausbaureserve im DG

Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

Tel.: 0159 068 058 60
info@pietrek-immobilien.de

Sonstiges

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 4,76% 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 Richtig- 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.