Expose’

PPI250102

Attraktives Einfamilienhaus in Dessau-Ziebigk

-bevorzugte Wohnlage
-spannendes Nebengebäude
-zauberhaftes Grundstück

Allerstraße 9
06846 Dessau-Roßlau

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

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

Objektvorstellung

Idyllisch gelegen und umgeben von einzigartiger Kultur- und Naturlandschaft präsentiert sich das hier angebotene Einfamilienhaus mit attraktivem Nebengelass auf einem zauberhaften Grundstück.

Bei diesem Objekt finden Sie ein ursprünglich im Jahre 1974 auf Bodenplatte errichtetes Einfamilienhaus im Bungalowstil vor, welches in den Jahren 2003 bis 2010 zu großen Teilen saniert wurde.

Davon zeugen die in den 2000er Jahren vollzogenen Modernisierungen der Fußböden, sanitären Anlagen und im Jahre 2010 einer aufwendigen Fassaden- und Dachsanierung

Im Jahre 2023 erhielt das Wohnhaus zudem eine neue Brötje-Heizungsanlage.

Hier wurde mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail ein Wohnidyll geschaffen und durch laufende Modernisierungen instand gehalten.

Das zauberhafte Gartengrundstück lädt zum Verweilen ein und im gartenseitigen voll unterkellerten Nebengebäude befinden sich eine Garage, sowie eine Sommerküche und spannende helle Kellerräume.

Hier kann man wahrlich sein Glück finden und den Ideen freien Lauf lassen..

Kaufpreis:	**229.000 EUR**
Wohnfläche:	**122 qm**
Nutzfläche:	**77 qm**
Grundstücksfläche:	**573 qm**
Baujahr:	**1974**
Provision:	**3,57%** incl.19 % USt.

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

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

MAKROLAGE

Dessau-Roßlau ist mit aktuell ca. 83.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt und eines von drei Oberzentren des Landes Sachsen-Anhalt.

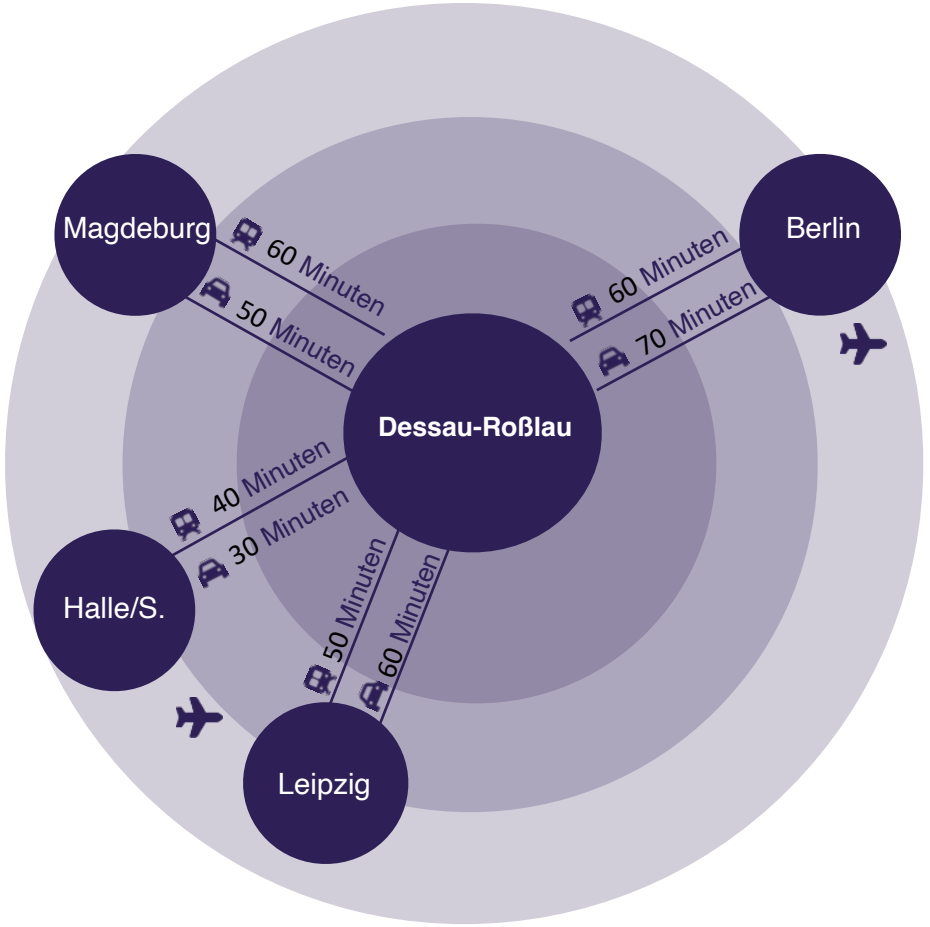
Strategisch hervorragend gelegen im Industriedreieck Halle-Leipzig-Dessau etablierte sich die Stadt zum innovativen Standort der Pharmaindustrie und traditionell des Maschinen- und Anlagenbaus.

Weit über die Grenzen Deutschlands bekannt ist zudem die Hochschule Anhalt mit Ihrem Campus auf dem berühmten Bauhaus-Gelände.

Der Dessauer Hauptbahnhof ist Haltepunkt des ICE und Verkehrsknoten der Region mit direkten Verbindungen nach Berlin, Hamburg und München.

Zudem verfügt Dessau über zwei direkte Anschlüsse an die Autobahn 9 und mit der B185 und B184 führen zwei Bundesstraßen durch die Doppelstadt.

Der beliebte Stadtteil Ziebigk liegt etwa zwei Kilometer nordwestlich vom Stadtzentrum.

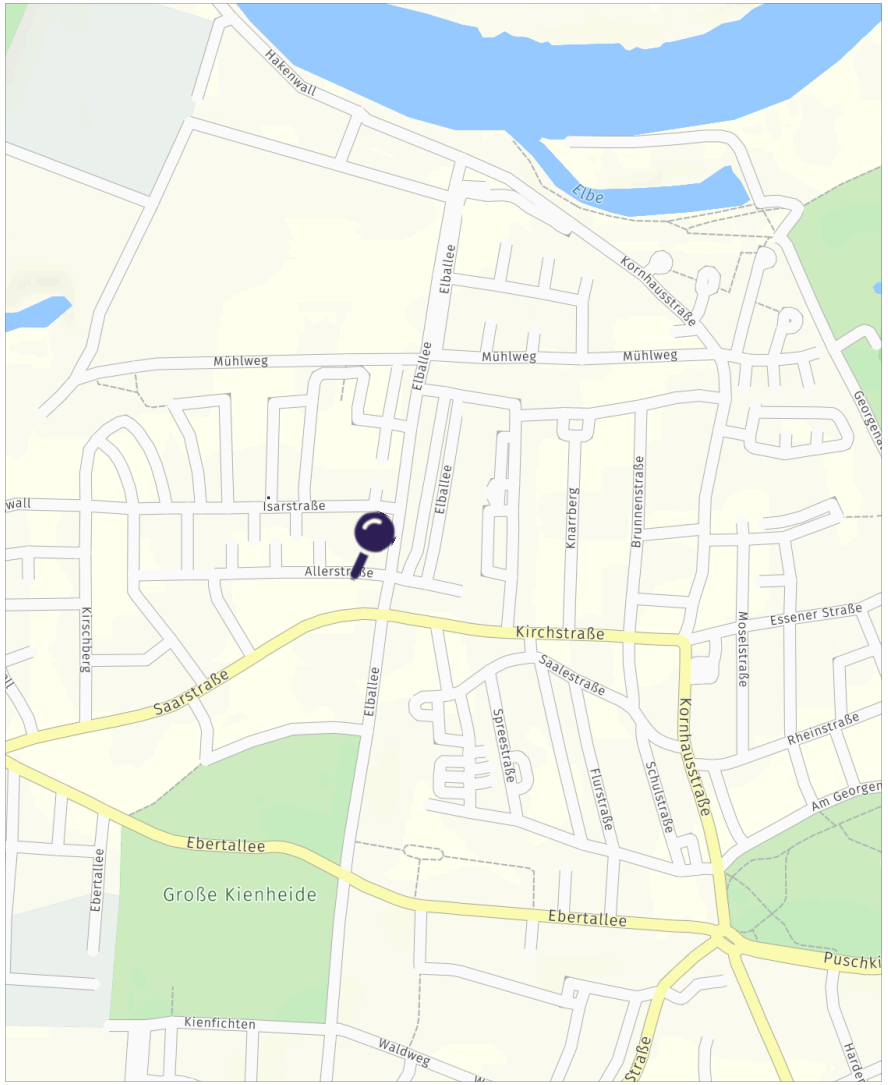


Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

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

MIKROLAGE

Ursprünglich 1742 durch Fürst Leopold als Vorwerk gegründet, erfuhr Ziebigk seit der Eingemeindung nach Dessau 1923 ein stetiges und bis heute anhaltendes Wachstum.
Fußläufig sind das berühmte Bauhaus mit seinen Meisterhäusern, sowie der im englischen Stil angelegte Landschaftspark Georgium zu erreichen.
Im gleichnamigen Schloss befindet sich die Anhaltische Gemäldegalerie.
Dort lässt es sich prächtig spazieren und auch die nahe gelegene Elbe mit dem Ausflugslokal Kornhaus am Leopoldshafen lädt zum Verweilen und flanieren ein.
Nicht umsonst gilt Ziebigk auch deshalb als bevorzugte Dessauer Wohnlage.
In unmittelbarer Nähe findet man Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Gastronomie, Sportstätten und die Ziebigker Grundschule.
Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut und von der 150m entfernten Bushaltestelle in der Kirchstrasse erreichen Sie mit den Linien 11 und 12 schnell das Zentrum und den Hauptbahnhof.



© OpenStreetMap.org

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

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

Objektmerkmale (Features)

-Schönes 1974 im Bungalowstil auf Bodenplatte errichtetes massives Einfamilienhaus mit unterkellertem Nebengebäude

-Zauberhafte Umgebung mit Bauhaus, Georgium und Kornhaus

-Grundhafte Sanierung Wohnhaus und Keller NG 2003

-Fußböden und Innenwände 1992/2003

-Elektroinstallation 1992/2003

-Sanitäre Anlagen 2003

-Fassadensanierung 2010

-Dach- und Schornsteinsanierung 2010

-Elektrische Hörmann Garagentor-Anlage 2010

-Brötje-Heizungsanlage 2023

-Spannendes Nebengebäude mit Garage, Sommerküche und Keller

-Wunderschön angelegter Garten mit zwei aktiven Brunnen

-Das Haus ist teilweise modernisierungsbedürftig (Elektrik/Böden)

-Aktuelle Aufteilung:
- ca. 122 qm Wohnfläche (Wohnhaus)
- ca. 77 qm Nutzfläche (Nebengebäude)

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

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

Berechnung der Wohnfläche (Ist-Stand Gesamt: **121,92 qm**)

Nutzung	Geschoss	Länge m	Breite m	Fläche qm	Wohnfläche qm
Flur -Eingang-	EG	4,11	1,72	7,07	7,07
Entree	EG	3,55	1,81	6,43	6,43
Wohnzimmer	EG	7,21	3,42	24,50	24,50
Esszimmer	EG	3,47	5,29	18,36	18,36
Küche	EG	3,63	3,42	12,41	12,41
Bad	EG	3,65	3,51	12,81	12,81
Schlafzimmer	EG	3,55	3,42	12,14	12,14
Arbeitszimmer	EG	3,59	3,51	12,60	12,60
Kinderzimmer	EG	3,59	3,51	12,60	12,60
Terrasse (Anrechnung von 25%)	EG	3,00	4,00	12,00	3,00
Deckenhöhe EG 2,58m					
EG Gesamt					**121,92 qm**

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

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

Grundriss Wohnhaus

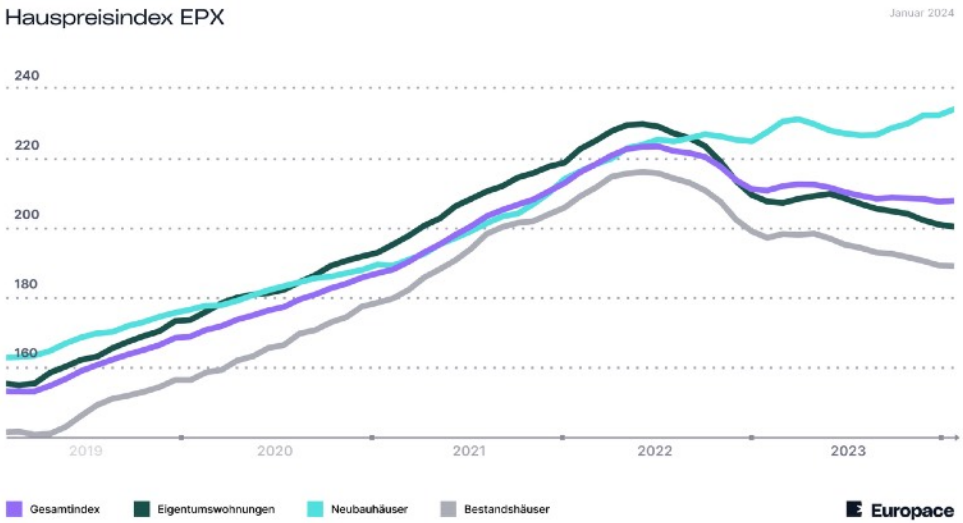
Pietrek & Partner Immobilien GbR
Zipsdorfer Str. 5 I 39264 Reuden/Anhalt

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

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Investition	
Kaufpreis	**229.000 EUR**
Grunderwerbssteuer (5 %)	11.450 EUR
Notar/Grundbuch (2 %)	4.580 EUR
Maklerprovision (3,57 %)	8.175 EUR
Gesamtinvestition	**253.205 EUR**

Kennzahlen	
Kaufpreis je m2 Wohnfläche	**1.877 EUR**
Bodenrichtwert in EUR/m2	**97 EUR**
Grundstücksfläche	**573 qm**



Hauspreis-Index EXP. (2024, Januar). Europace. https://report.europace.de/epx-hedonic/

Der durchschnittliche Kaufpreis je m2/Wfl. lag im vierten Quartal 2024 für Bestandsimmobilien in Dessau-Ziebigk bei **2.502 EUR/m2.**

(Quelle: immoscout24.de)

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

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

OBJEKTFOTOS

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

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

Straßenseitige Ansicht

Straßenseitige Ansicht

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

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

Eingangsbereich Entree mit Zugang Bad

Esszimmer

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

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

Badezimmer

Badezimmer

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

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

Arbeitszimmer

Kinderzimmer

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

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

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Terrasse

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

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

Schlafzimmer

Küche

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

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

Zugang Garage Innenhof

Gartenblick

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

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

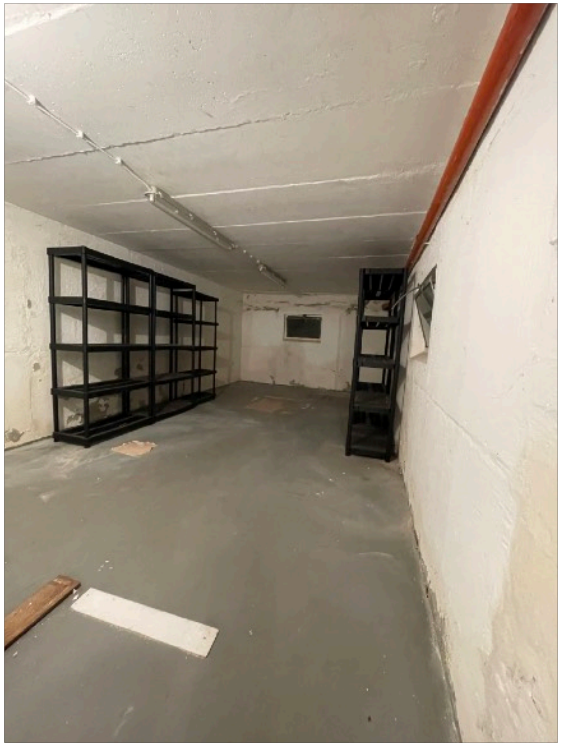
Nebengebäude mit Zugang zum Keller

Sommerküche Nebengebäude

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

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

Kellerraum 1



Kellerraum 2

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

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

Sonstiges

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57 % inkl.19% USt.

Verdient und fällig bei Beurkundung

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.

besuchen Sie uns im Netz:

www.pietrek-immobilien.de