

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dessau-Roßlau Arbeiten und Wohnen im Gartenreich



Objekt-Nr. OM-308788

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **490.000 €**

Mobil: 0178 7085000

06846 Dessau-Roßlau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unweit von Bauhaus und Meisterhäusern mit Ausblick auf den Park wird eine Immobilie (Baujahr 1993) mit ca. 141 qm Wohn- und 90 qm Gewerbefläche zum Kauf oder zur Miete angeboten.

Die Wohnung verfügt im 1. OG über einen großen Wintergarten (34 qm), Küche, Wohnzimmer mit Kamin und einem Abstellraum. Schlafzimmer und 2 weitere Zimmer nebst großem Wannen- und Duschbad befinden sich im 2. OG. Toiletten sind auf jeder Etage vorhanden. Im Erdgeschoss warten 90 qm zur Nutzung als Bürofläche. Eine Nutzung als Einliegerwohnung ist denkbar.

2 Stellplätze und 2 Garagen stehen zur Verfügung.

Ein liebevoll angelegter und überschaubarer Garten lädt zum Entspannen ein.

Letzte Sanierungsmaßnahmen am Wohnhaus erfolgten 2024 durch den Einbau neuer Holzfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, Installation einer bivalenten Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoß.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Dessau-Ziebigk in unmittelbarer Parklage. Kita/Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sind fußläufig erreichbar, ebenso Innenstadt und Hauptbahnhof. Eine direkte Verbindung besteht an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,24 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



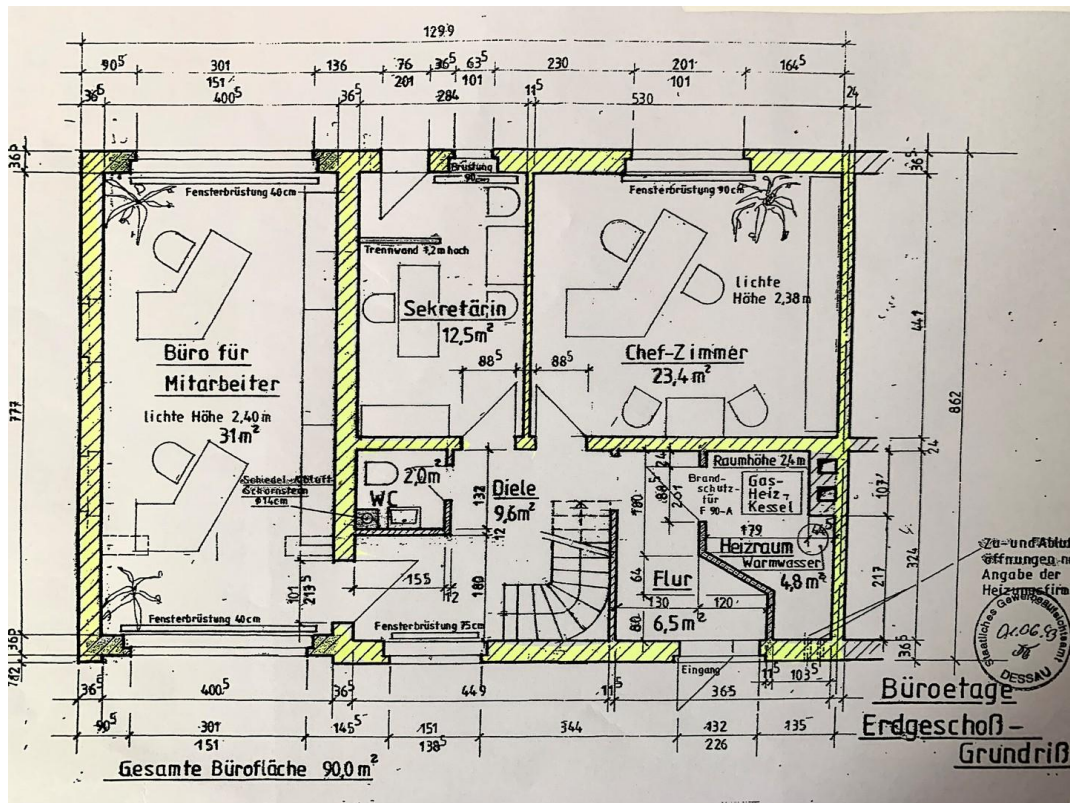
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

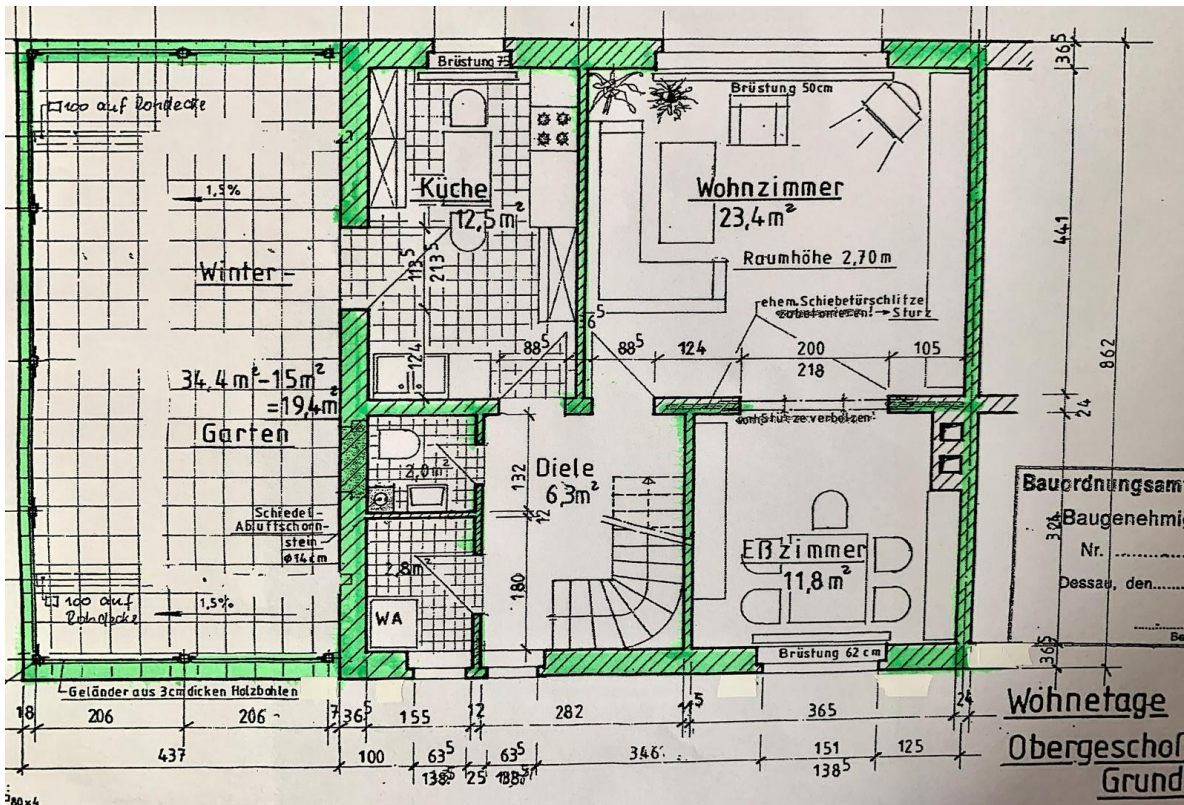


# Exposé - Galerie

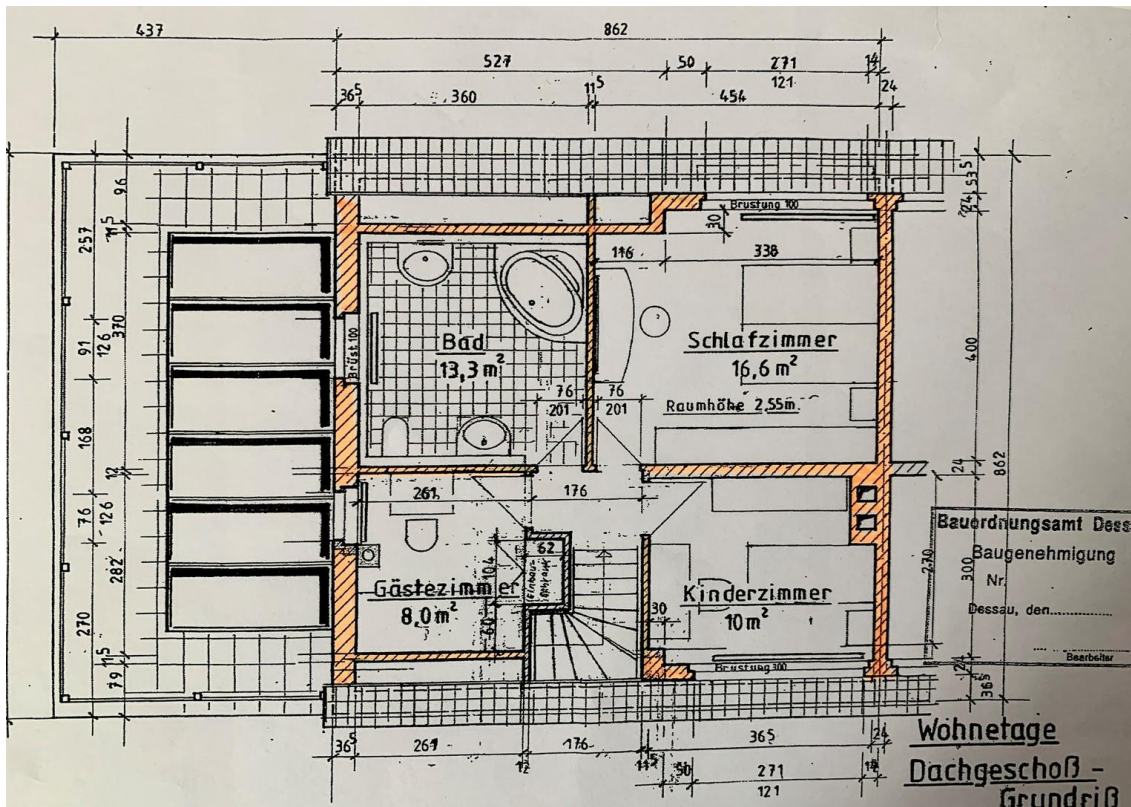


Grundriß EG

# Exposé - Galerie



Grundriss OG



Grundriss DG

# Exposé - Galerie

