

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dessau-Roßlau

### relax in the green - Freistehendes Einfamilienhaus in Stadtsiedlung mit großer Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-310907

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Grätz

Große Schaftrift 100  
06847 Dessau-Roßlau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.008,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	323,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie wollen dem Großstadttrubel entgehen und trotzdem im städtischen Bereich im Grünen mit sehr guter Verkehrsanbindung und Kita-Plätzen leben? Sie möchten Ihren Kindern und/oder Haustieren gleichfalls perfekte Bedingungen verschaffen? Dann sollte Ihre Wahl auf diese Immobilie in der Bauhausstadt Dessau fallen!

Das im Jahre 1936 errichtete Haus wurde 1952 neu aufgebaut.

In den Neunziger Jahren fanden umfangreiche Sanierungsarbeiten statt.

Das Haus wurde 2013/2014 erneuert. Hier lässt sich anknüpfen, um mit eigenen Vorstellungen Ihr ideales Eigenheim zu schaffen.

Der Gasbrennwertkessel wurde ca. 2008 installiert. Der vorhandene Multisystem-Wasserspeicher (550 l) könnte in eine Solarthermieanlage eingebunden werden.

Eine Terrasse auf der Ostseite mit ausfahrbarer Markise vor dem Fenster der künftigen Küche lädt mit Blick auf den großzügigen Garten und das dahinterliegende Feld zum Verweilen ein.

Auf dem Grundstück befindet sich eine sehr großzügige und hohe Doppelgarage (67 qm + DG). Diese Garage kann aufgrund der Raumhöhe auch bequem ein Wohnmobil aufnehmen. Die Garage wäre auch perfekt als Schrauberwerkstatt nutzbar. Und nicht zuletzt kann man in dieser Garage auch große Familienfeiern ausgestalten.

Außerdem sind weitere Unterstellmöglichkeiten für Gartenmöbel, Fahrräder oder dergleichen in einem großen Schuppen (27 qm + DG) und einem Carport auf dem Grundstück vorhanden.

Auf dem großzügigen Grundstück würden sich Ihre Kinder wohlfühlen. Der Garten und die Baulichkeiten animieren zum Spielen und zu kreativen Ideen! Und auch für Hundehalter ergeben sich hervorragende Möglichkeiten.

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005 wurde mit 323,06 qm für Erdgeschoss, Dachgeschoss und Keller ermittelt.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier können Sie auch Ihren Wein und Ihre Vorräte lagern.

Es liegt ein aktuelles Wertgutachten eines vereidigten Sachverständigen vor, in welchem ein Wert von 200.000,00 € ermittelt worden ist.

Die umliegende Siedlung ist sehr verkehrarm.

## Ausstattung

Vor Einzug sollten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten eingeplant werden.

Das Gebäude besticht mit sehr komfortablen Deckenhöhen im Erdgeschoss.

Eine so geräumige Garage mit den vorhandenen Ausmaßen wird man mit Sicherheit nur bei einer solchen Bestandsimmobilie finden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Das Haus wird geräumt und besenrein übergeben.

## Lage

Das Objekt liegt im Stadtteil Dessau-Alten in der schönen Bauhausstadt Dessau-Roßlau an Elbe und Mulde. Das Grundstück hat einen angenehmen Abstand zur Straße und wird durch

einen Weg und einen Grünstreifen von dieser getrennt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Feld sowie eine Gärtnerei. Das Städtische Klinikum sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen, aber auch ein Wald sind fußläufig erreichbar. Die Lage im Grünen lädt zu Spaziergängen ein.

Bis zum Stadtzentrum sind es nur ca. 3 km. Auch zur nächsten Waldorfschule sind es nur ca. 3 km.

Leipzig, Halle und Berlin sind mit der Bahn und dem PKW aufgrund der Bahn- und Autobahnanbindung von Dessau bequem erreichbar, eine gute Lösung für Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	261,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Blick aus dem Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Ostseite von oben



Blick auf Haus und Garten



Blick von Westen auf das Objekt

# Exposé - Galerie



Siedlungsansicht



Eingangsbereich



Garagenansicht

# Exposé - Galerie



Nordseite mit Eingang



Giebel Hofseite

# Exposé - Galerie



Südseitenweg zur Terrasse



Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



Terrassenecke



Terrasse seitlich

# Exposé - Galerie



Vestibül



Flur EG

# Exposé - Galerie



Empfangsraum



potentielle Küche zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG Hofseite



Kinderzimmer OG Ostseite

# Exposé - Galerie



Treppenflur im OG



Garage innen rechts

# Exposé - Galerie



Garage innen



Schuppen



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Vorratskeller



Einfahrt von Birnbaumbreite

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss

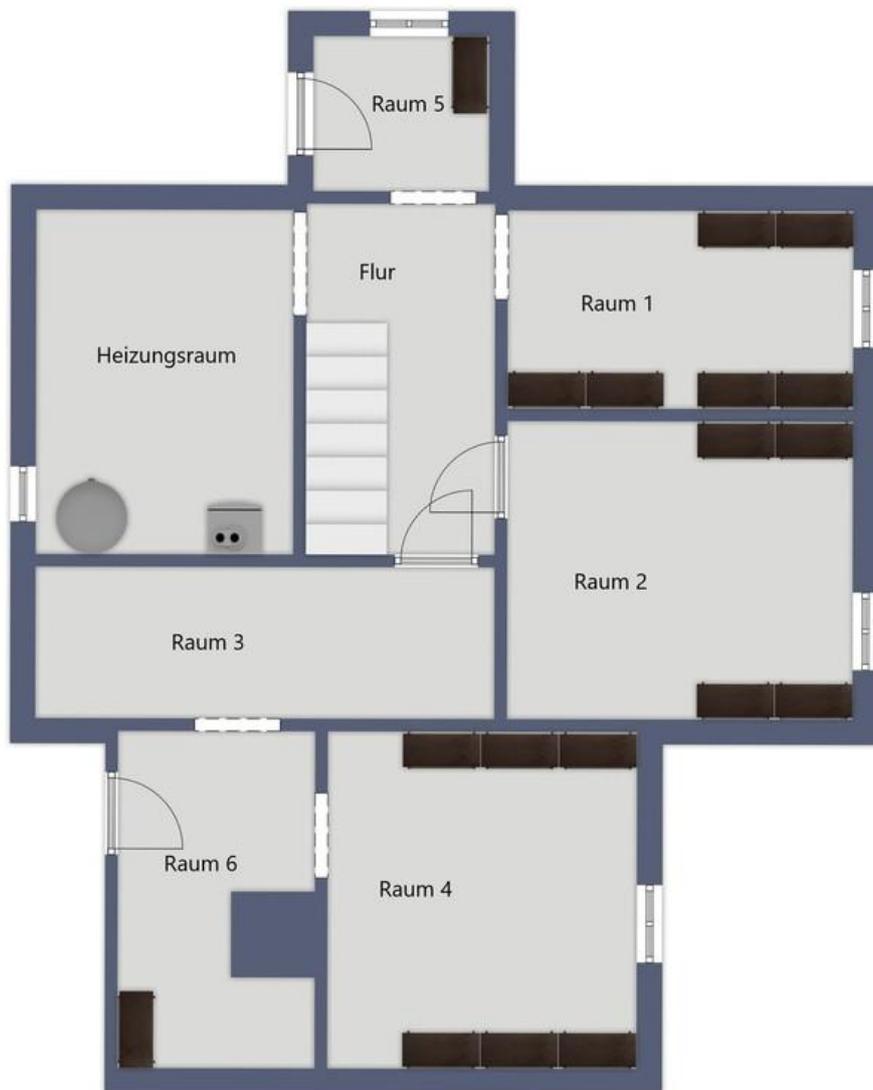
# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Kellergeschoss