

Liebevoll saniertes Reihenendhaus in Dessau: Moderner Komfort trifft auf gemütlichen Charme

Objekt-Nr 2606251
Tempelhofer Straße 43 F | 06849
Dessau-Roßlau

Kaufpreis: 265.000,00 €

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Straße 47
Tel. +49 3493 3159100
Email info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de



Daten im Überblick

ImmoNr	2606251
Betreuer	Nicole Köhler
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 102 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 297 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1933

Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	07.08.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1933
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Kaufpreis	265.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer und ist beim Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.



Hausansicht-Vorne

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, etablierten Wohnlage in der Tempelhofer Straße in Dessau-Roßlau. Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegenden Parks und die Nähe zur Elbe und Mulde bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Beschreibung

Dieses moderne Reihenendhaus (Doppelhaushälfte) wurde erst im Jahr 2023 einer aufwendigen Vollsanierung im Wert von ca. 130.000 € unterzogen. Hier verbindet sich die solide Substanz eines klassischen Hauses mit modernster energetischer Ausstattung der Gebäudehülle und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Mit einer Wohnfläche von ca. 101,93 m², verteilt auf zwei Volletagen und ein voll ausgebautes Dachgeschoss, bietet dieses Haus die perfekte Größe für Paare oder kleine Familien. Dank der umfassenden Sanierungsmaßnahmen (10 cm Fassaden- und Dachdämmung sowie moderne Fenster) ist das Objekt energetisch hervorragend für die Zukunft aufgestellt. Eine anthrazit-farbene, hochwertige Zaunanlage im Wert von 15.000 € umschließt das gepflegte, 297 m² große Grundstück und sorgt für Privatsphäre und Sicherheit.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Objektart: Reihenendhaus / Doppelhaushälfte

Wohnfläche: ca. 104 m²

Grundstücksfläche: 297 m²

Etagen: 2 Volletagen + ausgebautes Dachgeschoss + Keller

Zimmer: 3 bis 4 (großzügiger Wohn-/Essbereich, 2 Schlafzimmer)

Bäder: 2 (1x Hauptbad mit Wanne & Dusche, 1x separates Duschbad im DG)

Sanierungsjahr: Vollsanierung 2023 (ca. 130.000 € Investitionsvolumen)

Heizung: Gasheizung (Mitte 90er) mit neuem Warmwasserspeicher (von 2023)

HINWEIS:

Zur optimalen Vorbereitung auf eine persönliche Besichtigung bitten wir Sie, sich vorab unseren virtuellen Rundgang anzuschauen – so können Sie die Räumlichkeiten bereits vorab ganz in Ruhe digital erkunden: <https://tour.ogulo.com/i2KL>

Ausstattung

AUFTEILUNG & RAUMKONZEPT

ERDGESCHOSS – Das Herzstück des Hauses

Sie betreten das Haus über einen praktischen Windfang (Eingangsflur), der Kälte und Schmutz draußen hält. Vom anschließenden Flur gelangen Sie in die separate Küche, die bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist (E-Geräte sind vom Käufer nach eigenem Geschmack zu ergänzen).

Das absolute Highlight des Erdgeschosses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein stilvoller Rundbogen öffnet den Raum zum gemütlichen Esszimmer. Von hier aus treten Sie direkt auf die sonnige Terrasse – ideal für Grillabende oder den morgendlichen Kaffee im Freien.

OBERGEESCHOSS – Ihre private Wohlfühlloase

Über die Treppe erreichen Sie das erste Obergeschoss. Hier befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer, das viel Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank bietet. Das angrenzende Tageslichtbad ist eine echte Wellness-Oase und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche.

DACHGESCHOSS – Flexibel nutzbares Studio

Das Dachgeschoss wurde vollständig und hochwertig ausgebaut. Die hier verbauten Fenster sind im Zuge der Sanierung 2023 komplett erneuert worden. Neben einem weiteren großzügigen Schlafzimmer (ideal als Kinderzimmer, Gästebereich oder Home-Office) verfügt diese Etage über ein eigenes, zweites Duschbad – maximaler Komfort auf allen Ebenen.

KELLER & AUßENBEREICH

Das Haus ist unterkellert und bietet reichlich praktischen Stauraum für Vorräte, Hobbys oder Werkzeug.

Der Außenbereich überzeugt durch ein pflegeleichtes, 297 m² großes Grundstück. Der neu angelegte Zaun rahmt das Grundstück elegant ein. Neben einer grünen Rasenfläche für Kinder oder Haustiere verfügt das Grundstück über eine eigene gepflasterte Einfahrt direkt am Haus.

Ausstattungs- & Sanierungshighlights (Vollsanierung 2023)

Hervorragende Dämmung: Fassadendämmung (10 cm) und Dachdämmung (10 cm) sorgen für niedrige Nebenkosten.

Fenster: Moderne Fenster mit praktischen Außenrollos

Sonstige Angaben

Als Ansprechpartnerin für den Verkauf stehe ich Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit gerne zur Verfügung. Alle erforderlichen Unterlagen für einen Kauf erhalten Sie nach Besichtigung. +++ Lassen Sie sich diese einmalige Immobilie nicht entgehen und sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin +++

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit der vollständigen Angabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer beantworten können. Vielen Dank

HAFTUNG:

Wir weisen Sie darauf hin, dass die von Anhalt-Immobilien weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der Angaben, als auch für unbekannte Umstände, übernehmen wir nicht. Es obliegt daher unseren Kunden (m/w), diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf/Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmakler ist Anhalt-Immobilien nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie interessieren sich auch für eine optimale Immobilienvermietung oder Im-

mobilienverwaltung? Machen Sie heute noch einen Termin mit unseren Experten aus!

** Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

*** Teile des Exposés sind mit KI Unterstützung erstellt worden.



Einfahrt



Hausansicht-Hinten



Garten



Eingang



Hauseingang



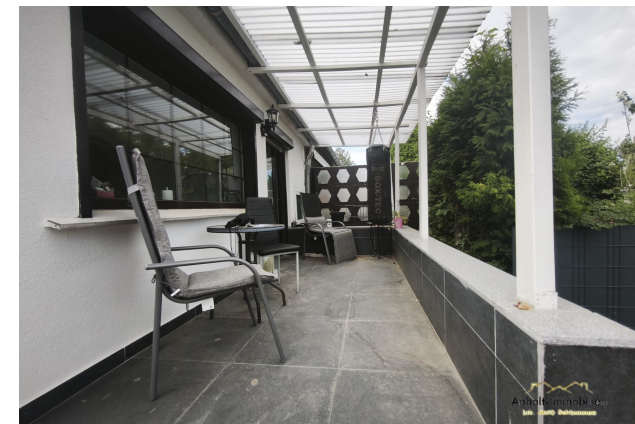
Erdgeschoss



Hausansicht-Hinten (2)



Terrasse (2)



Terrasse



Eingangsbereich-EG



Eingangsbereich-EG (2)



Treppenhaus



Flur-EG



Küche-EG



Wohnzimmer-EG



Wohnzimmer-EG (2)



Essbereich-EG



Essbereich-EG (2)



1.OG


Anhalt-Immot
Inh. Maik Schiem


Anhalt-Immobilien
Inh. Maik Schiemann



Schlafzimmer1-1.OG



Schlafzimmer1-1.OG (2)



Badezimmer-1.OG (2)



Badezimmer-1.OG



Dachgeschoss



Schlafzimmer2-DG (2)



Schlafzimmer2-DG (3)



Schlafzimmer2-DG (4)



Schlafzimmer2-DG



Badezimmer-DG



Keller



Keller-Heizraum (2)



Keller-Flur



Keller-Heizraum



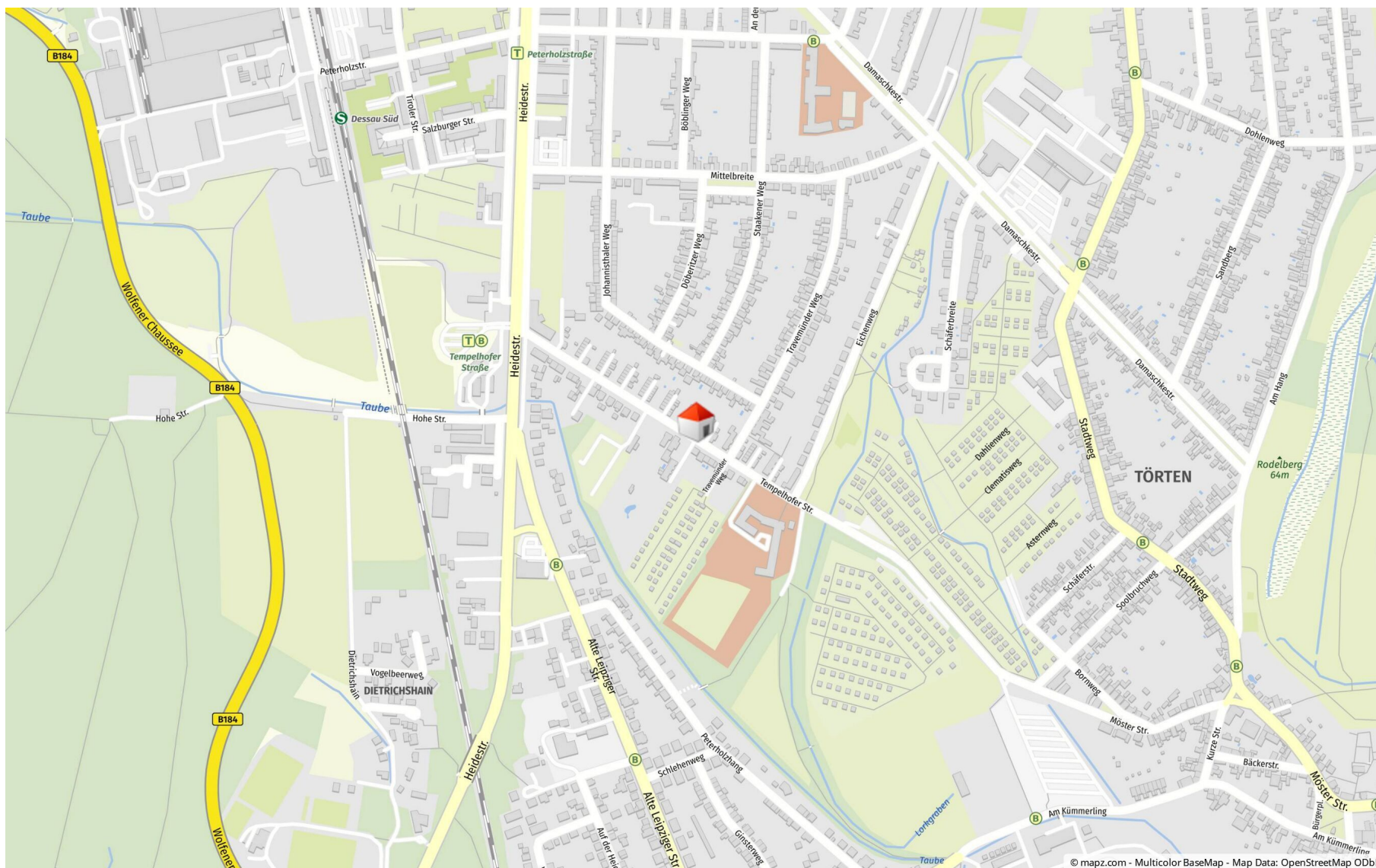
Kellerraum



Heizungsanlage



Umgebung



Geolyzer Kartenausschnitt

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann

Walther-Rathenau-Straße 47
06749 Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Telefon: +49 3493 3159100
Email: info@anhalt-immobilien.de
www.anhalt-immobilien.de

Ihre Ansprechpartnerin

Nicole Köhler

Anhalt-Immobilien Inh. Maik Schiemann
Walther-Rathenau-Str. 47
06749 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: 034933159100
Mobil: 017629902050
Email: nicole.koehler@anhalt-immobilien.com



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.