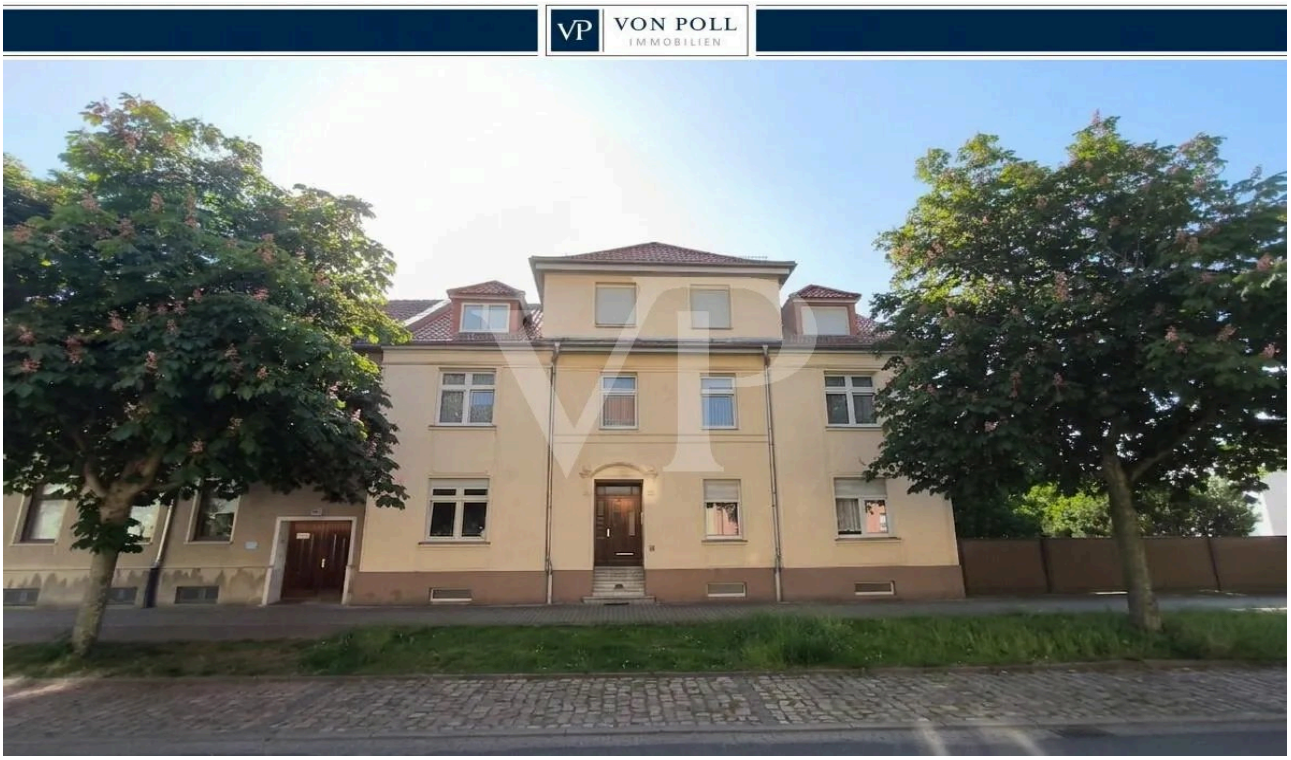
Dessau

MEHRFAMILIENHAUS PLUS BAUGRUNDSTÜCK - IDEALE KAPITALANLAGE

Objektnummer: 26123082



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282.93 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1390 m^2

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Auf einen Blick

Objektnummer	26123082
Wohnfläche	ca. 282.93 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1914
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Die Immobilie





Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

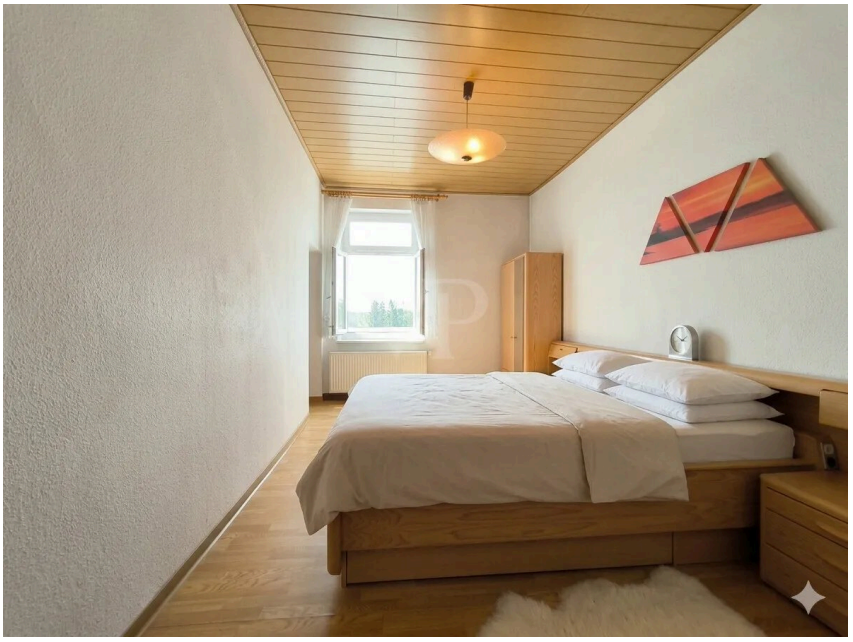
Die Immobilie





Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Die Immobilie





Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Die Immobilie

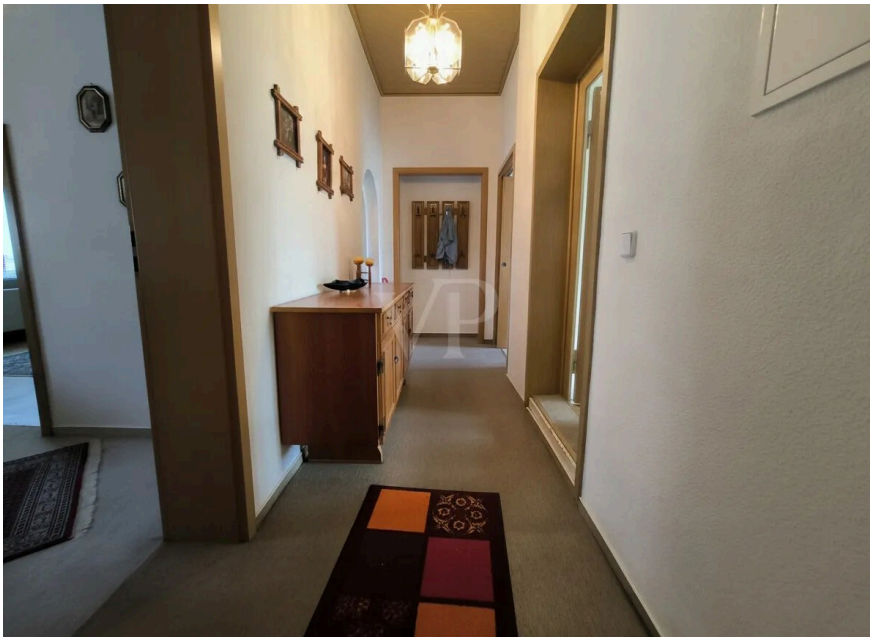




Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Die Immobilie





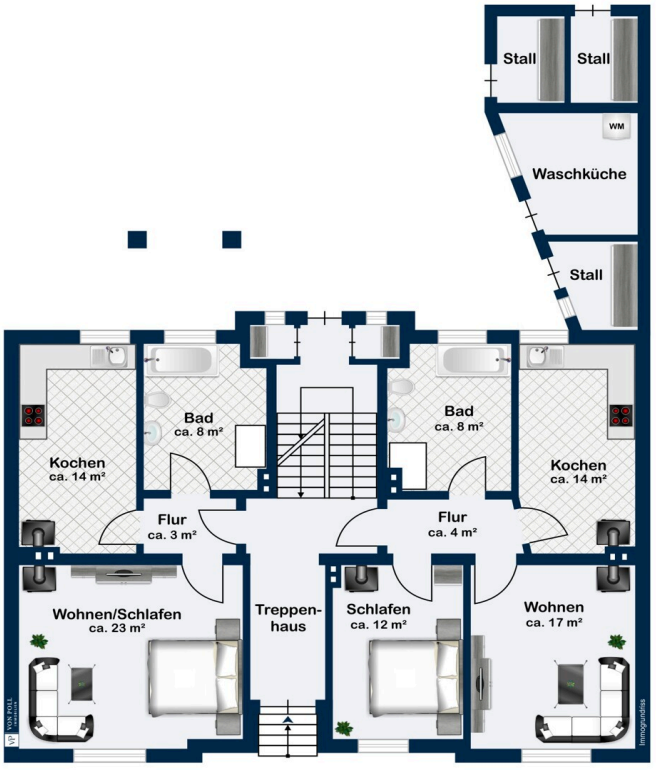
Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

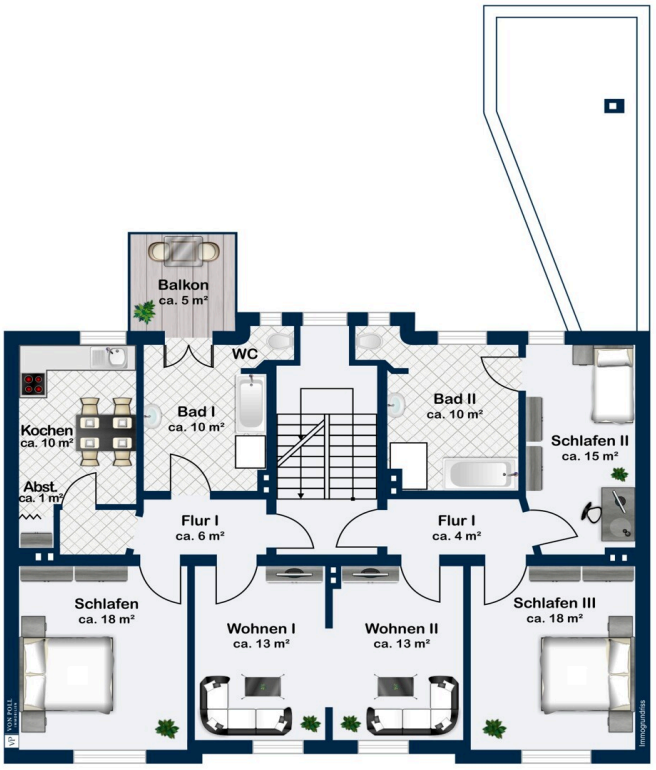
Die Immobilie

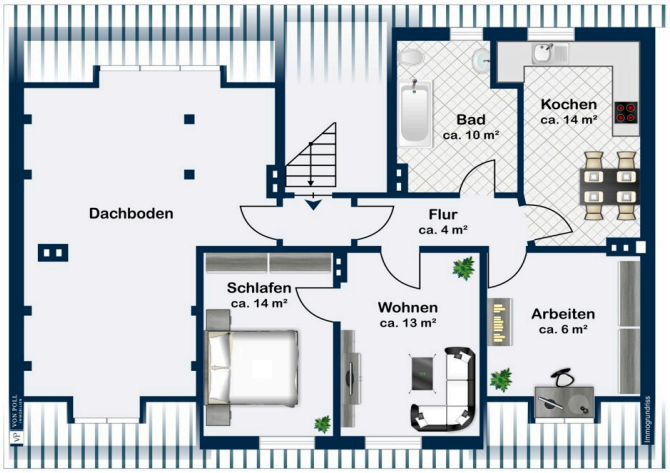


Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Grundrisse




Balkon
ca. 5 m²
WC
Bad I
ca. 10 m²
Bad II
ca. 10 m²
Kochen
ca. 10 m²
Schlafen II
ca. 15 m²
Abst.
ca. 1 m²
Flur I
ca. 6 m²
Flur I
ca. 4 m²
Schlafen
ca. 18 m²
Wohnen I
ca. 13 m²
Wohnen II
ca. 13 m²
Schlafen III
ca. 18 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum: Großes Mehrfamilienhaus plus Baugrundstück

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus in Dessau Stadtteil Ziebik, das sich aufgrund seiner Struktur, Flächen und Erweiterungsmöglichkeiten besonders für Kapitalanleger eignet. Die Immobilie umfasst zwei separate Grundstücke: das Hauptgrundstück mit ca. 786 m² sowie ein Baugrundstück mit ca. 604 m². Die Gesamtfläche von rund 1.390 m² bietet attraktives Entwicklungspotenzial und eröffnet Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung sowie langfristige Wertsteigerungen.

Das im Jahr 1914 errichtete Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 283 m², verteilt auf derzeit vier Wohneinheiten. Eine Umnutzung auf fünf Wohneinheiten ist möglich. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss Potenzial für die Schaffung einer weiteren Wohnung. Eine der bestehenden Wohneinheiten befindet sich aktuell im Rohzustand und kann vollständig nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden – ideal, um zusätzlichen Wohnwert und nachhaltige Mieteinnahmen zu schaffen.

Das Gebäude präsentiert sich mit einer klassischen Fassade und einem gepflegten äußeren Erscheinungsbild. Hohe Decken und große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist der wintergartenähnliche Balkonbereich mit Blick ins Grüne. Der gepflegte Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht den besonderen Charakter des Objekts.

Die Innenräume verfügen über eine Tageslichtküche mit Einbauküche, großzügige Schlafzimmer, helle Tageslichtbäder sowie ein klassisches Treppenhaus mit Holzgeländer. Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet Kapitalanlegern die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen sowohl die Mietrendite als auch den Objektwert nachhaltig zu steigern. Die Kombination aus großem Wohnhaus, zwei Grundstücken und vorhandenen Ausbaureserven macht diese Immobilie besonders interessant für langfristige Vermietungskonzepte oder Projektentwicklungen.

Hinweis: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Ausstattung und Details

+ Gesamtgrundstücksfläche: 1.390 qm
+ 2 separate Grundstücke im Eigentum
+ Baugrundstück (604 qm)
+ Nutzung laut Grundbuch: Grünfläche (betrifft Nutzung, nicht Baurecht)
+ Aktuell 4 Wohneinheiten vorhanden
+ Umnutzung/Erweiterung auf 5 Wohneinheiten möglich
+ 1 Wohneinheit derzeit vermietet
+ IST-Miete: 4.200,00 € Kaltmiete pro Jahr
+ SOLL-Miete: 1.980,51 € monatlich / ca. 23.766,12 € jährlich
+ Gute Lage mit Entwicklungspotenzial
+ Großzügige Grundstücksstruktur für Ausbau oder Neubau

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Alles zum Standort

Dessau, als bedeutendes regionales Zentrum in Sachsen-Anhalt, überzeugt durch seine stabile demografische Entwicklung und ein Immobilienpreisniveau, das attraktive Einstiegsmöglichkeiten bietet. Die Stadt verfügt über eine solide Infrastruktur mit umfassender medizinischer Versorgung, einem vollständigen Bildungsangebot sowie einer angemessenen Verkehrsanbindung. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine verlässliche Basis für nachhaltige Investitionen in einem Markt mit moderatem Risiko und stabilem Mietpotenzial.

Die Lage innerhalb Dessau besticht durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und funktionaler Infrastruktur. Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte wie Netto und Norma, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Diese hervorragende Nahversorgung sichert eine konstante Nachfrage und unterstützt die Wertstabilität der Immobilien.

Gesundheitliche Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung. Ärzte, Apotheken sowie Pflegeeinrichtungen befinden sich innerhalb von 3 bis 18 Minuten zu Fuß, was die Attraktivität für eine breite Mieterklientel erhöht. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen in 3 bis 7 Minuten Gehweite sowie der Hauptbahnhof Dessau in etwa 17 Minuten Fußweg gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit und fördern die Mobilität der Bewohner.

Das vielfältige gastronomische Angebot mit Restaurants, Cafés und Bars in fußläufiger Entfernung rundet das attraktive Umfeld ab und trägt zur Lebensqualität bei. Ergänzt wird dies durch ein breites Spektrum an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, darunter Grund- und Sekundarschulen sowie die Hochschule Anhalt, die alle in einem Radius von etwa 5 bis 27 Minuten zu Fuß liegen. Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Kurt-Weill-Zentrum schaffen zusätzliche Anreize für Mieter und erhöhen die Standortqualität.

Für Investoren bietet diese Lage in Dessau eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandenen öffentlichen Förderprogramme zur Modernisierung und Sanierung eröffnen darüber hinaus Potenziale für wertsteigernde Maßnahmen. Somit präsentiert sich diese Adresse als eine zukunftssichere Investitionsmöglichkeit mit verlässlichen Erträgen und nachhaltigem Wertzuwachs.

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26123082 - 06846 Dessau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com