



Objekt: 342

# Frisch renovierte Kapitalanlage mit Potential in Dessau-Süd!

Etagenwohnung, Dessau-Roßlau

64.815,00 €

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	342
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Straße</b>	Wiener Strasse
<b>Hausnummer</b>	49
<b>PLZ</b>	06844
<b>Ort</b>	Dessau-Roßlau
<b>Etage</b>	4.OG
<b>Wohnfläche</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 45 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	22
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Etagenzahl</b>	4
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1968
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	79,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	02.04.2033
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1968
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Kaufpreis</b>	64.815,00 €
<b>Hausgeld</b>	120,00 €
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	277,14 €



**mtl. Mieteinnahmen (Ist)**

| 277,14 €

## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmerwohnung wurde frisch modernisiert und ist derzeit vermietet. Die Wohnung besticht durch ihre neuwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt rund 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Hier wurden moderne Laminatböden verlegt, die durch ihre helle und freundliche Optik überzeugen. Auch im Schlafzimmer sorgt der neue Laminatboden für eine behagliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank.

Die Küche präsentiert sich funktional und stilvoll. Der Boden ist mit neuen Fliesen ausgelegt, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch optisch ansprechend sind. Hier haben Sie genug Raum für Ihre kulinarischen Kreationen und eine kleine gemütliche Essgelegenheit.

Das komplett erneuerte Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet eine komfortable Dusche. Hochwertige Fliesen in zeitlosem Design und gut platzierte Deckenspots sorgen für eine angenehme Beleuchtung und ein edles Ambiente.

## Lage

Dessau-Süd liegt südlich des Stadtzentrums und besticht durch seine grüne Umgebung und seine Nähe zur Natur. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie erstreckt sich der wunderschöne Stadtpark, der zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Hier können Bewohner die idyllische Landschaft und die frische Luft genießen.

Die Infrastruktur in Dessau-Süd ist hervorragend entwickelt. In der direkten Umgebung der Immobilie befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Nähe ansässig, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung gelangt man von Dessau-Süd schnell und unkompliziert in andere Teile der Stadt und darüber hinaus. Der Bahnhof Dessau-Süd befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Zudem sind Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe vorhanden, sodass eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

## Ausstattung Beschreibung

- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Deckenspots mit abgehangenen Decken
- neue Armaturen
- neue Wanne mit Duschwand
- Tageslichtbad
- verspachtelte Wände und Decken
- Balkon
- kein Fahrstuhl

## Sonstige Angaben

- provisionsfrei



Parkplätze



Grundstück



Küche



Referenz



Bad



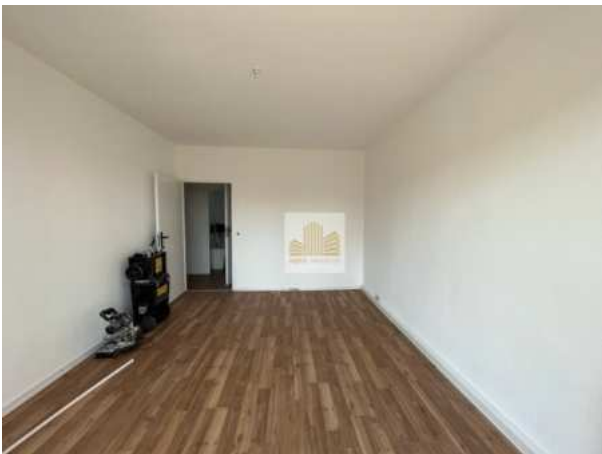
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick Balkon



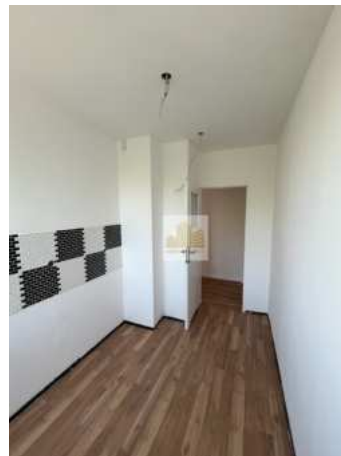
Balkon



Eingang



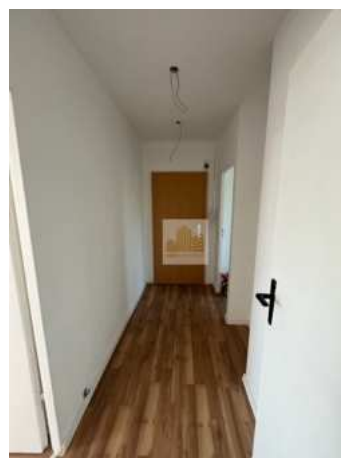
Flur



Küche



Küche

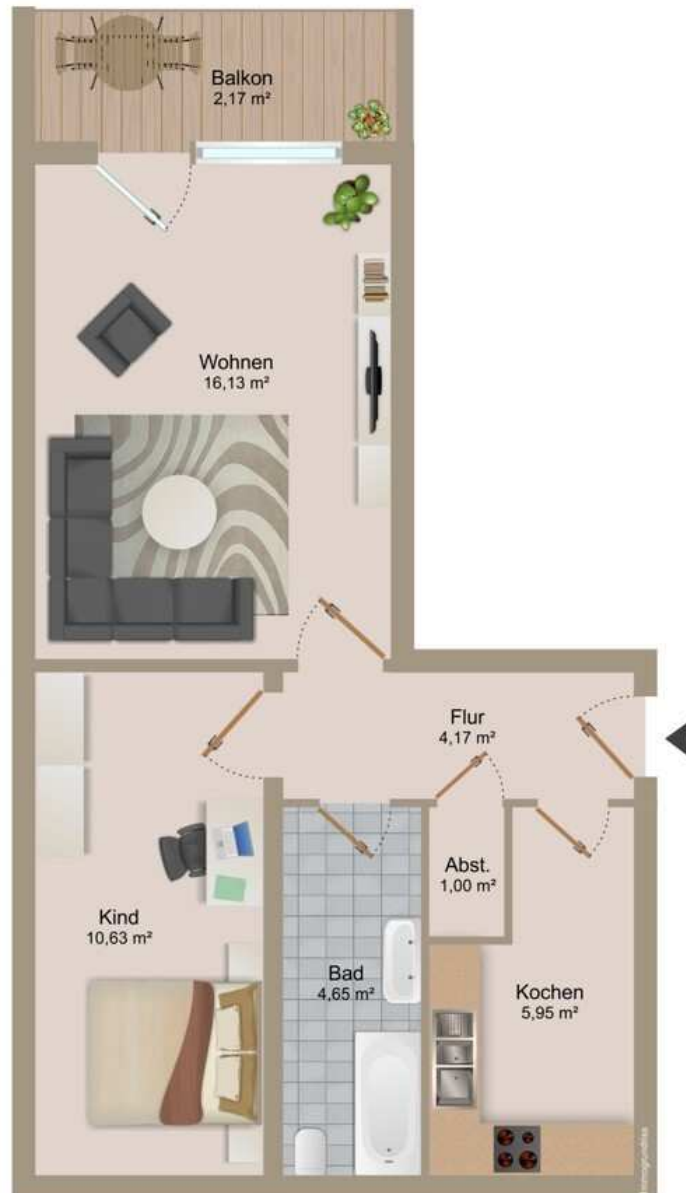


Flur

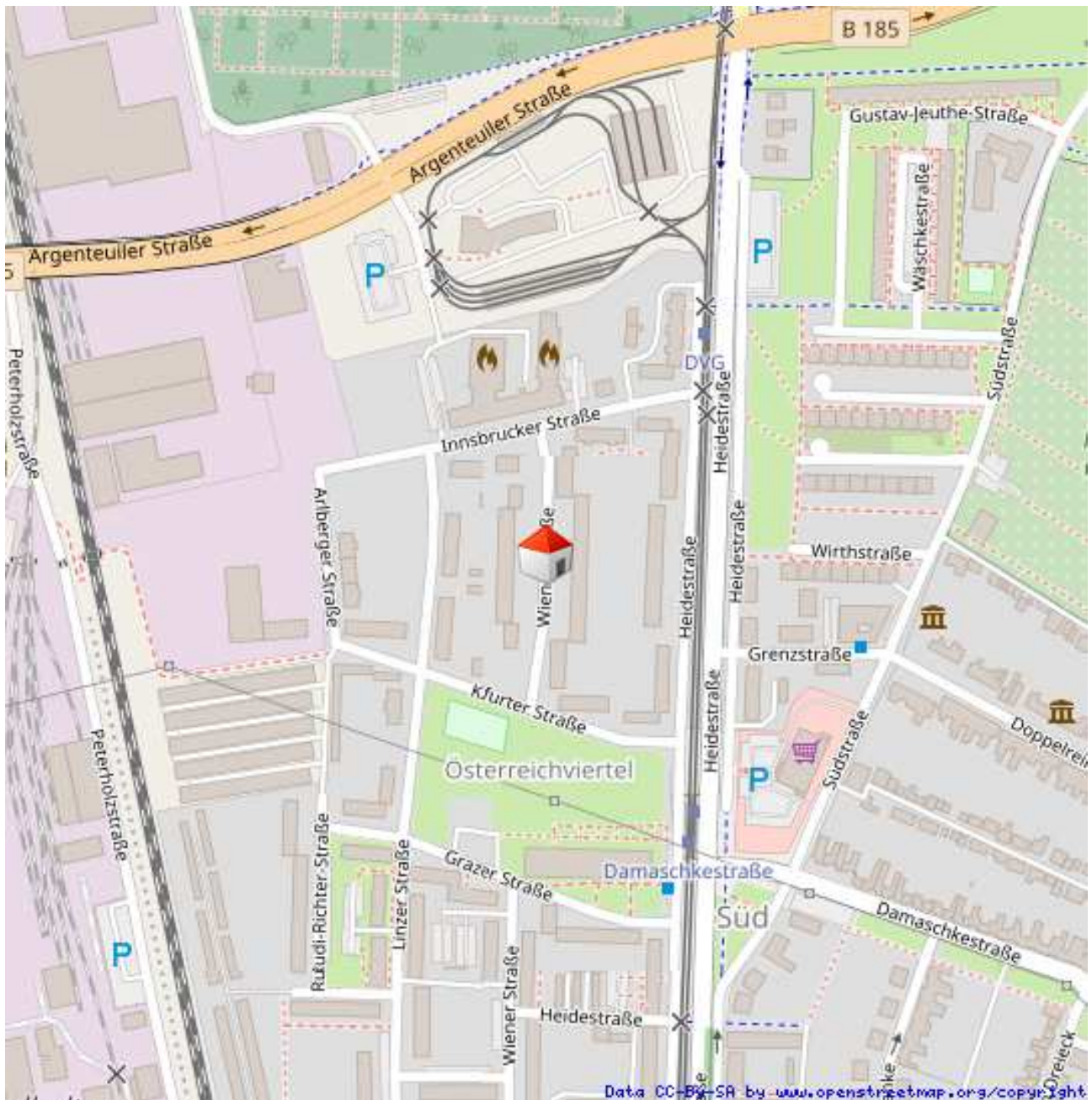


Bad

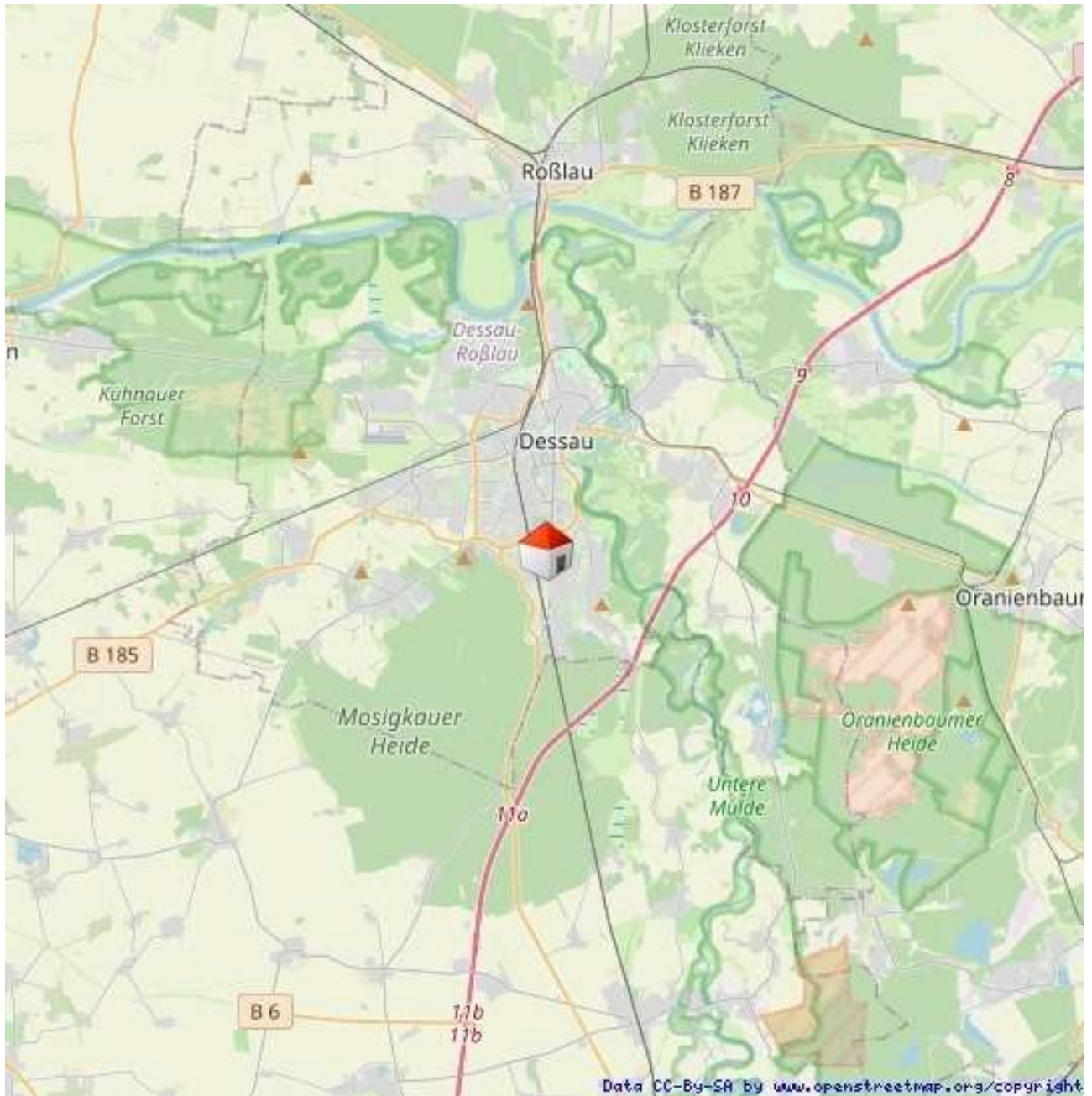
## Grundriss



## Lageplan



Mikrolage



Makrolage



## Ihre Ansprechpartnerin

### **Frau Alicja Bialas**

agita immobilien GmbH  
Waldstraße 26  
04105 Leipzig / Zentrum

Mobil: 017662511673

E-Mail: [bialas@agita-immobilien.de](mailto:bialas@agita-immobilien.de)

### **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.