

# Exposé

## Villa in Dessau-Rosslau

### Freistehende Villa mit Terrasse, Balkon und großem Grundstück in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-411634

**Villa**

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Richter

Heidestraße 147  
06842 Dessau-Rosslau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

|                   |                         |                |              |
|-------------------|-------------------------|----------------|--------------|
| Grundstücksfläche | 1.037,00 m <sup>2</sup> | Übernahmedatum | 01.02.2026   |
| Zimmer            | 9,00                    | Zustand        | modernisiert |
| Wohnfläche        | 220,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze    | 8            |
| Übernahme         | ab Datum                |                |              |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten von Dessau-Roßlau, nur wenige Minuten von der Innenstadt und der A9 entfernt, steht

diese freistehende Villa auf einem großzügigen Grundstück von 1.037 m<sup>2</sup>. Die Lage in der Heidestraße zählt zu den besonders attraktiven Adressen für Wohnen und Gewerbe – ruhig, zentral

und hervorragend erreichbar.

Das repräsentative Gebäude überzeugt durch seine klassische Architektur mit Walmdach, einer

großzügigen Terrasse zur Straßenseite und einem Balkon mit Terrasse im hinteren Teil des Gebäudes. Die Villa wurde von außen vollständig saniert: Fassade, Fenster und Grundstücksmauer sind erneuert, das Dach befindet sich in gutem Zustand.

Im Inneren befindet sich das Haus weitgehend im originalen, charaktervollen Zustand, mit alten Holztüren, massiven Dielenböden und einem imposanten Treppenhaus. Diese Substanz bietet eine

ideale Grundlage für eine individuelle Modernisierung – ob für repräsentatives Wohnen, Büronutzung oder kreative Projekte.

## Ausstattung

- Außensanierung abgeschlossen: neue Fassade, neue Fenster, neue Grundstücksmauer
- Dach in gutem Zustand
- großzügige Terrasse zur Straße und Balkon/Terrasse im hinteren Gebäudeteil
- gepflegtes Grundstück mit altem Baumbestand
- originale Holztüren, Dielenböden und Treppenhaus erhalten
- Gasheizung vorhanden
- ruhige, dennoch zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung

Nutzungsmöglichkeiten:

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Praxis, Kanzlei oder Showroom
- Bürohaus mit Kundenverkehr
- kreative Nutzung oder Atelier
- Kapitalanlage mit Ausbaumöglichkeit

Diese freistehende Villa vereint klassische Architektur, solide Substanz und vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten. Mit überschaubarem Aufwand im Innenausbau lässt sich ein stilvolles

Zuhause oder ein repräsentativer Gewerbestandort gestalten – mitten in Dessau-Roßlau, mit Geschichte, Charme und großem Potenzial.

**Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

**Lage**

Die Villa liegt in der Heidestraße, einer der zentralen Wohn- und Geschäftsstraßen in Dessau-Roßlau.

Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Autobahn A9 (Dessau-Süd) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage ist ideal für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Repräsentation kombinieren möchten.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Außenansicht von oben



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht von hinten



Außenansicht von hinten



# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht



Balokon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



# Exposé - Anhänge

1.

Heidestraße 147, 06842  
Dessau-Roßlau

## FREISTEHENDE VILLA

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Das repräsentative Gebäude überzeugt durch seine klassische Architektur mit Walmdach, einer großzügigen Terrasse zur Straßenseite und einem Balkon mit Terrasse im hinteren Teil des Gebäudes. Die Villa wurde von außen vollständig saniert: Fassade, und Grundstücksmauer sind erneuert, das Dach befindet sich in gutem Zustand.

- freistehende Villa in zentraler Lage
- außen vollständig saniert
- großzügige Terrasse zur Straße und Balkon/Terrasse im hinteren Bereich
- repräsentative Architektur mit historischem Charme
- originale Dielen, Holztüren
- Grundstücksfläche (1.037 m<sup>2</sup>) mit altem Baumbestand
- vielseitige Nutzung: Wohnen, Arbeiten, Praxis, Büro oder Atelie

### KAUFPREIS

330.000€

THOMAS RICHTER

IMMOBILIENMANAGEMENT

Eiswerderstraße 16-18, 13585 Berlin  
Telefon: +49 160 903 862 34  
E-Mail: [thomasrichter@gmx.info](mailto:thomasrichter@gmx.info)





