

# Exposé

## Villa in Dessau-Rosslau

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



Objekt-Nr. OM-411634

**Villa**

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Richter

Heidestraße 147  
06842 Dessau-Rosslau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	ab Datum
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
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freistehende Villa ist eng mit der Geschichte der Stadt Dessau verbunden. Sie gehörte dem bekannten Unternehmer Erich Köckert, dem Gründer des Stahlbau Dessau, und diente ihm über mehrere Jahre als persönliches Wohnhaus.

Das repräsentative Gebäude überzeugt durch seine klassische Architektur mit Walmdach, einer großzügigen Terrasse zur Straßenseite sowie einem Balkon mit zusätzlicher Terrasse im rückwärtigen Bereich. Die Villa wurde außen umfassend saniert. Fassade, Fenster und Grundstücksmauer sind erneuert, das Dach befindet sich in einem guten Zustand.

Im Inneren präsentiert sich die Immobilie weitgehend im originalen Zustand mit charaktervollen Details wie alten Holztüren, massiven Dielenböden und einem eindrucksvollen Treppenhaus. Diese Substanz bietet eine hervorragende Grundlage für eine individuelle und hochwertige Modernisierung.

Die Villa ist auf allen Ebenen nutzbar und bietet vielseitige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Flächenstruktur:

Souterrain

ca. 120 m<sup>2</sup>

Großzügig geschnitten, ideal für Ausbau zu Wohn-, Büro- oder Praxisflächen

Erdgeschoss

ca. 108 m<sup>2</sup>

Aktuell genutzt, geeignet für Wohnen oder repräsentative Büronutzung

Obergeschoss

ca. 95 m<sup>2</sup>

Ebenfalls genutzt, klassische Wohnräume mit guter Aufteilung

Dachgeschoss

ca. 60 m<sup>2</sup>

Ausbaufähig mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial

Insgesamt bietet die Villa eine nutzbare Wohn- und Gewerbefläche von rund 380 m<sup>2</sup>. Erdgeschoss und Obergeschoss sind aktuell in Nutzung, während das Souterrain und das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial bieten.

Die Kombination aus historischer Bedeutung, solider Bausubstanz und flexibler Nutzbarkeit macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die ein besonderes Objekt mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

## 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



Originalbild visualisiert



Außenansicht von oben

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Original Raum Möbelvisualisier



Balokon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Originalbild visualisiert

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Originalbild visualisiert



Außenansicht Visualisierung

# Exposé - Galerie



Originalbild visualisiert



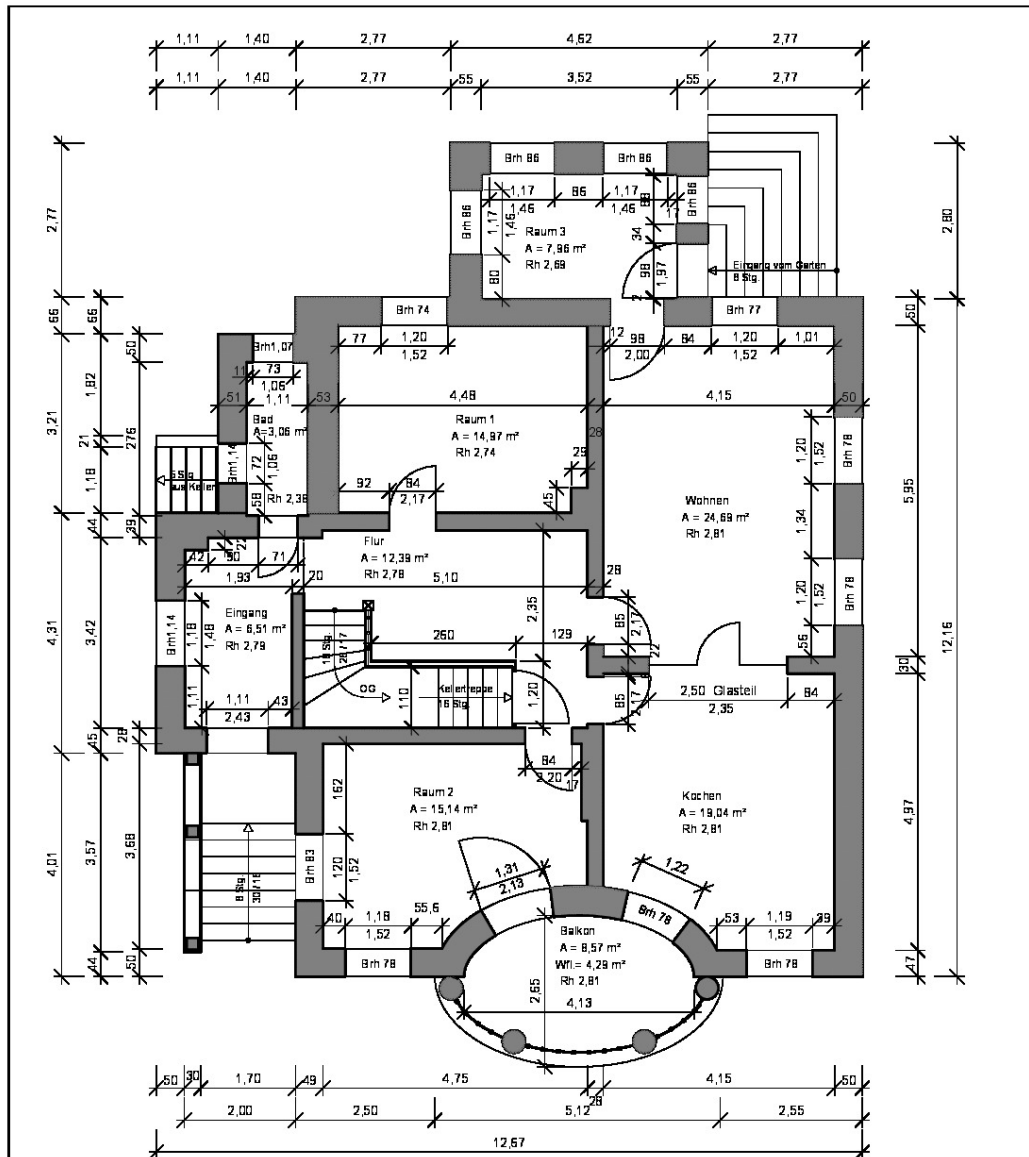
Originalbild visualisiert

# Exposé - Galerie



Originalbild visualisiert

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss	Wohnfläche
Eingang	6,51 m <sup>2</sup>
Bad	3,06 m <sup>2</sup>
Flur	12,39 m <sup>2</sup>
Raum 1	14,97 m <sup>2</sup>
Raum 2	15,14 m <sup>2</sup>
Raum 3	7,96 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,69 m <sup>2</sup>
Kochen	19,04 m <sup>2</sup>
Balkon	4,29 m <sup>2</sup>
	<b>108,05 m<sup>2</sup></b>

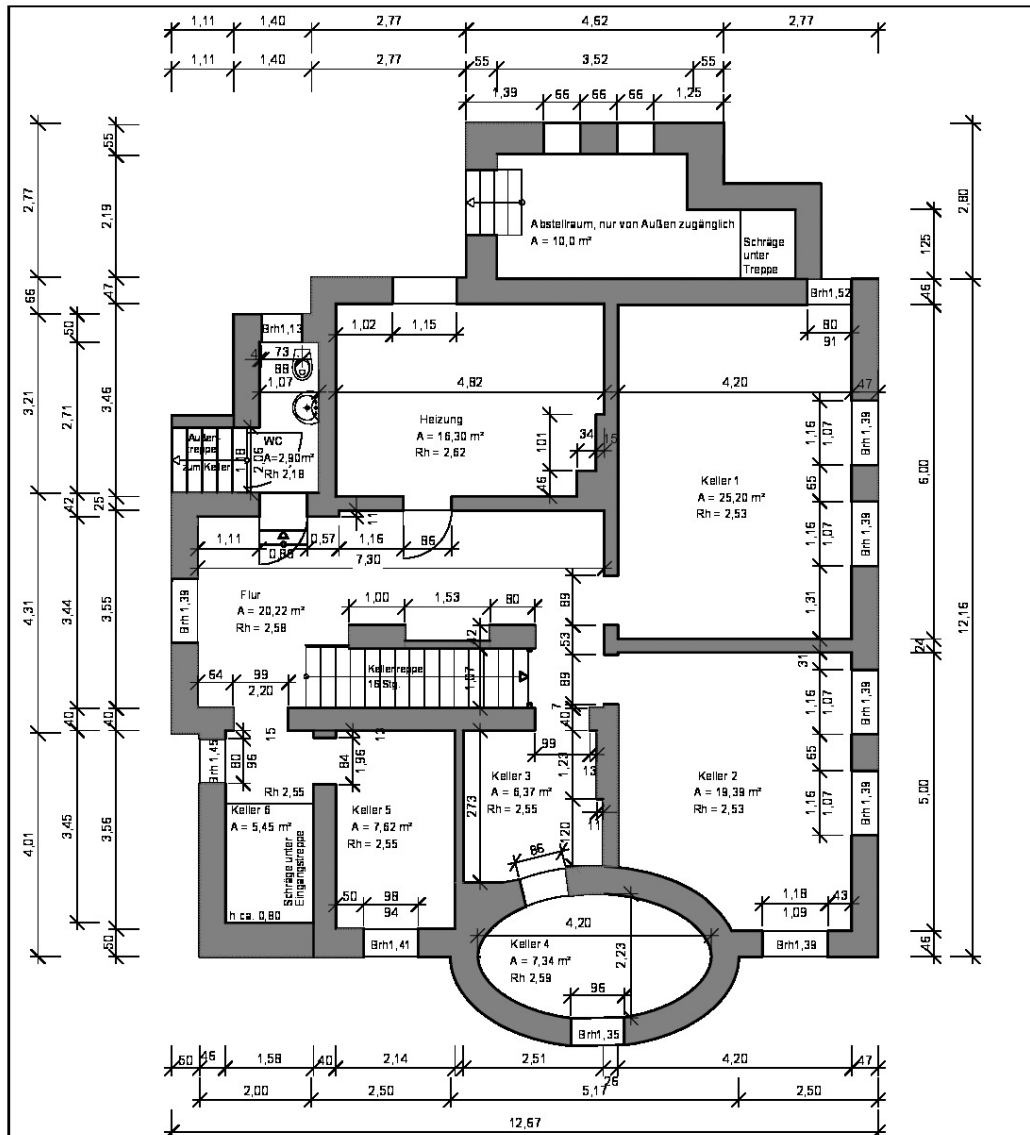
Kreuzbergstraße 50  
 06849 Dessau-Roßlau  
 Telefon: 0340/800 37 0  
 Telefax: 0340/800 37-22  
 E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Heidestr. 147 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Grundriß Erdgeschoß nach Aufmaß	Datum:	21.04.2026
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.:	2

# Exposé - Grundrisse



Keller	Fläche
Bad	2,90 m <sup>2</sup>
Flur	20,22 m <sup>2</sup>
Heizung	16,30 m <sup>2</sup>
Keller 1	25,20 m <sup>2</sup>
Keller 2	19,39 m <sup>2</sup>
Keller 3	6,37 m <sup>2</sup>
Keller 4	7,34 m <sup>2</sup>
Keller 5	7,62 m <sup>2</sup>
Keller 6	5,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	10,00 m <sup>2</sup>
<b>120,79 m<sup>2</sup></b>	

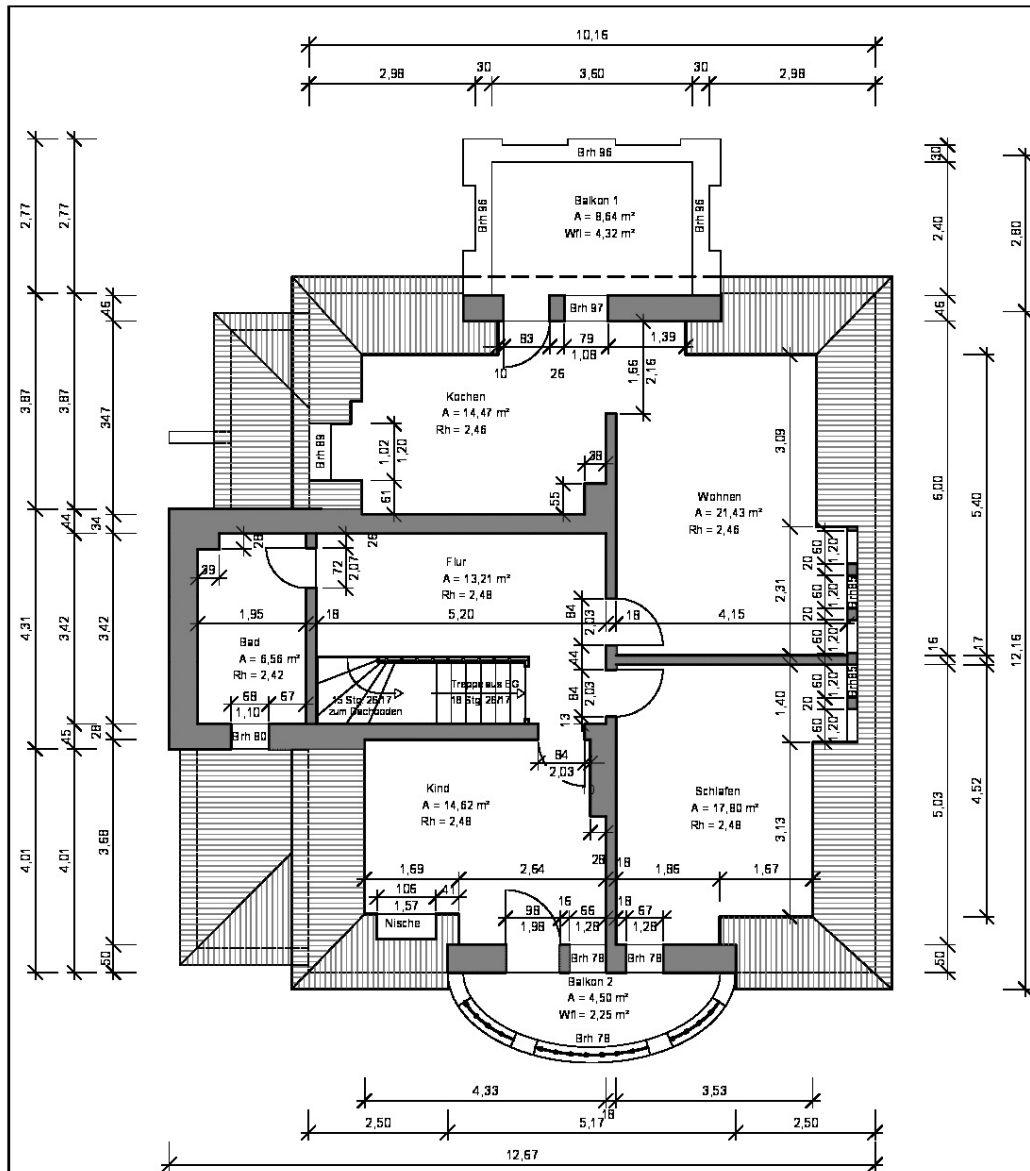
Kreuzbergstraße 50  
 06849 Dessau-Roßlau  
 Telefon: 0340/800 37 0  
 Telefax: 0340/800 37-22  
 E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Heidestr. 147 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Grundriß Keller nach Aufmaß	Datum:	21.04.2026
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.:	1

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß	Wohnfläche
Bad	6,56 m <sup>2</sup>
Flur	13,21 m <sup>2</sup>
Kochen	14,47 m <sup>2</sup>
Balkon 1	4,32 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,43 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,80 m <sup>2</sup>
Kind	14,62 m <sup>2</sup>
Balkon 2	2,25 m <sup>2</sup>
	<b>94,66 m<sup>2</sup></b>

Kreuzbergstraße 50  
 06849 Dessau-Roßlau  
 Telefon: 0340/800 37 0  
 Telefax: 0340/800 37-22  
 E-Mail: info@real-bau-dessau.de



MODERNES BAUEN AUS DER BAUHAUSSTADT

Objekt:	Heidestr. 147 06849 Dessau-Roßlau	Darstellung:	Grundriß Obergeschoß nach Aufmaß	Datum:	21.04.2026
				Maßstab:	1:100
				Zeichnung Nr.:	3

# Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftsregister Auszug
2. Expose Villa Erich Köckert



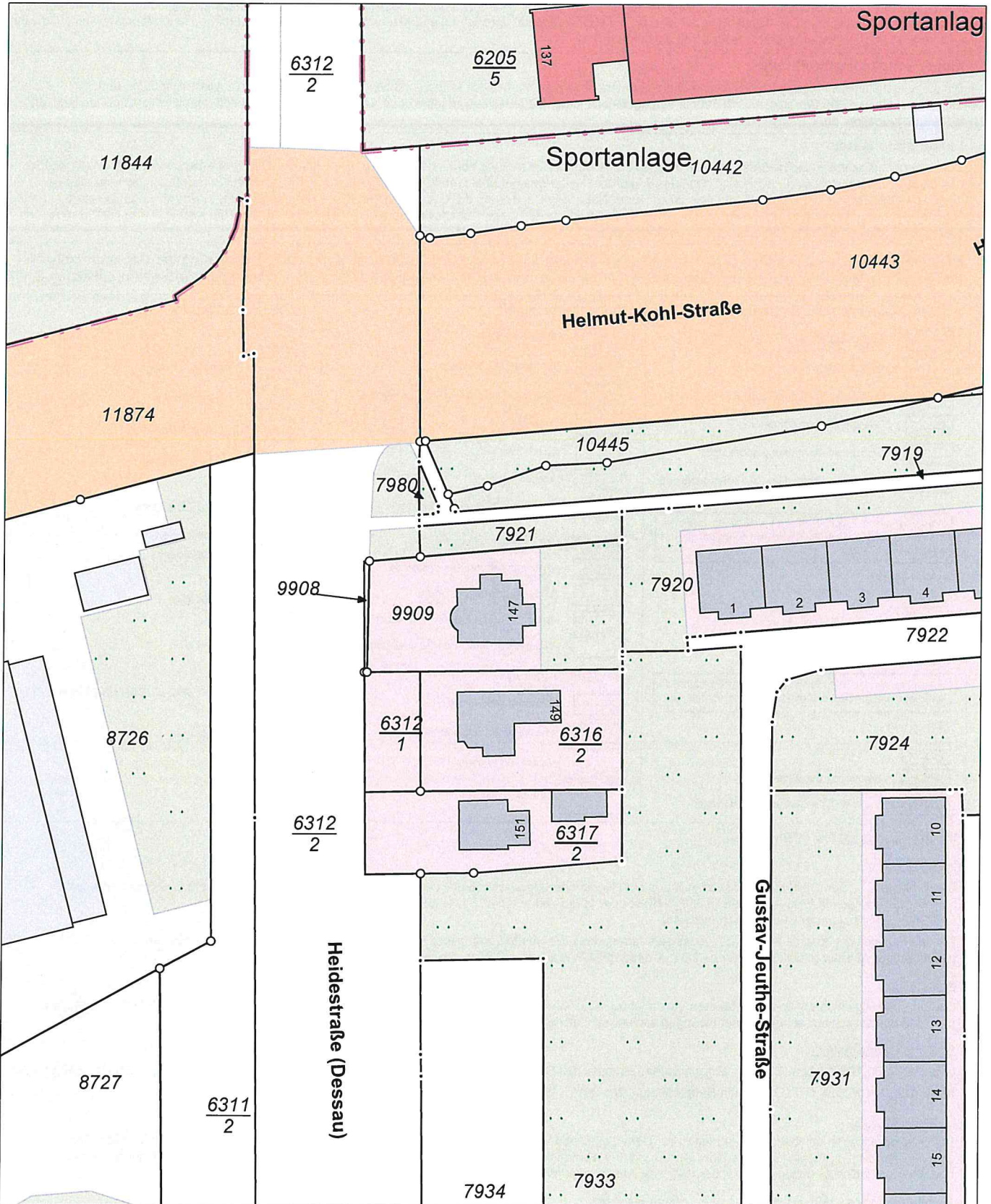
Flurstück: 9909  
Flur: 54  
Gemarkung: Dessau

Gemeinde: Dessau-Roßlau, Stadt  
Kreis: Dessau-Roßlau

Erstellt am 12.12.2025  
Aktualität der Daten: 11.12.2025

5745097

32723559



5744877

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: 2025-33659-A07.2-DE

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

LVermGeo 680a  
Stand 08/12  
32723379

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

320.000€

THOMAS RICHTER

IMMOBILIENMANAGEMENT

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





Visualisierung eines originalen Gebäudes



Visualisierung eines originalen Raums



Visualisierung eines originalen Raums



Visualisierung eines originalen Raums



Visualisierung eines originalen Raums

# Exposé – Freistehende Villa „Erich Köckert“

Adresse

Heidestraße 147, 06842 Dessau-Roßlau

Kaufpreis

320.000 € provisionsfrei

## Objektbeschreibung

Diese freistehende Villa ist eng mit der Geschichte der Stadt Dessau verbunden. Sie gehörte dem bekannten Unternehmer Erich Köckert, Gründer des Stahlbau Dessau, und diente ihm über mehrere Jahre als persönliches Wohnhaus.

Das Gebäude überzeugt durch seine klassische Architektur mit Walmdach, einer großzügigen Terrasse zur Straßenseite sowie einem Balkon mit zusätzlicher Terrasse im rückwärtigen Bereich. Die Außenhülle wurde bereits umfassend saniert. Fassade, Fenster und Grundstücksmauer sind erneuert, das Dach befindet sich in einem guten Zustand.

Im Inneren zeigt sich die Villa weitgehend im originalen Zustand mit alten Holztüren, massiven Dielenböden und einem eindrucksvollen Treppenhaus. Diese Substanz bietet eine ideale Grundlage für eine hochwertige und individuelle Modernisierung.

Die Immobilie kann auf allen Ebenen genutzt werden und eignet sich sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung oder eine Kombination aus beidem.

## Flächenübersicht

Grundstück

ca. 1.037 m<sup>2</sup>

Souterrain

ca. 120 m<sup>2</sup>

großzügig, ausbaufähig

Erdgeschoss

ca. 108 m<sup>2</sup>

aktuell genutzt, großzügiger Grundriss

Obergeschoss

ca. 95 m<sup>2</sup>

klassische Wohnräume

Dachgeschoss

ca. 60 m<sup>2</sup>

ausbaufähig

Gesamt

ca. 380 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

## **Ausstattung und Zustand**

Außen vollständig saniert  
neue Fassade, Fenster und Grundstücksmauer  
Dach in gutem Zustand  
große Terrasse zur Straßenseite  
Balkon und Terrasse im hinteren Bereich  
originale Dielenböden, Holztüren und Treppenhaus erhalten  
Gasheizung vorhanden  
Innen sanierungsbedürftig mit großem Gestaltungsspielraum  
Nutzungsmöglichkeiten  
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach  
Praxis oder Kanzlei  
Bürohaus mit Kundenverkehr  
Showroom oder Atelier  
Kapitalanlage mit Ausbaupotenzial

## **Highlights**

freistehende Villa mit historischer Bedeutung  
ehemaliges Wohnhaus von Erich Köckert  
großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand  
repräsentative Architektur mit viel Charme  
flexible Nutzung auf allen Etagen  
provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

## **Fazit**

Eine besondere Immobilie mit Geschichte, Charakter und au  
Bergewöhnlichem Potenzial. Ideal für Käufer, die ein repräsentatives Objekt individuell entwickeln  
und langfristig nutzen möchten.

Kurzbeschreibung für Online-Portale

Freistehende Villa mit Geschichte in Dessau-Roßlau, provisionsfrei

Repräsentative Villa mit ca. 380 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf einem 1.037 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Ehemaliges Wohnhaus von Erich Köckert, Gründer des Stahlbau Dessau.

Außen bereits saniert, innen mit großem Gestaltungspotenzial. Terrasse, Balkon und ausbaufähige  
Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Gewerbe.

Kaufpreis 320.000 € provisionsfrei

Kontakt

Thomas Richter

TR Immobilienmanagement

Eiswerderstraße 16-18

13585 Berlin

Telefon +49 160 903 862 34

E-Mail [thomasrichter@gmx.info](mailto:thomasrichter@gmx.info)