

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dessau-Roßlau **WOHNHAUS DESSAU-ROSSLAU**



Objekt-Nr. OM-411664

### Einfamilienhaus

Verkauf: **158.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Richter

Kreuzbergstraße 39  
06849 Dessau-Roßlau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,90 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Keller in verkehrsgünstiger Lage von Dessau-Roßlau, direkt an der Kreuzbergstraße.

Das Haus wurde solide in den 1980er-Jahren errichtet und überzeugt durch seine praktische Raumaufteilung, die gemütliche Wohnatmosphäre und den klassischen Stil der damaligen Zeit –heute wieder modern und beliebt.

Das Gebäude verfügt über ein voll unterkellertes Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Hintereingang mit Zugang zum Garten und zur Garage. Eine

Grundstückserweiterung auf ca. 350 m<sup>2</sup> ist möglich und eröffnet zusätzlichen

Gestaltungsspielraum – etwa für einen Garten, eine Terrasse oder Nebengebäude.

Grundstückgröße: 270 m<sup>2</sup>

- Optionale Erweiterung: + ca. 350 m<sup>2</sup> möglich
- Wohnfläche gesamt: 120,9 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss: 77,0 m<sup>2</sup>
  - Dachgeschoss: 43,9 m<sup>2</sup>
- Keller: 67,3 m<sup>2</sup>
- Garage: 16,4 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung und Ausstattung

Kellergeschoss:

- Heizungsraum mit Gasheizung (Baujahr ca. 1970)
- Lager- und Hauswirtschaftsraum
- Zugang zum Garten

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Esszimmer
- Küche
- Flur / Eingangsbereich
- Badezimmer
- Ausgang zum Garten und Hintereingang

Dachgeschoss:

- Drei Zimmer (individuell nutzbar als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer)
- Zugang zum Spitzboden über eine Bodentreppen

## Ausstattung

Solide Bauweise, gepflegter Zustand

- Gas-Zentralheizung aus den 1970er-Jahren
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Garage direkt am Haus
- Hintereingang zum Gartenbereich
- Spitzboden über Bodentreppe erreichbar
- Klassisches Interieur mit Vintage-Charme

Besonderheiten

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Kreuzbergstraße 50 im Stadtgebiet 06849 Dessau-Roßlau.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Das Stadtzentrum von Dessau ist nur wenige Minuten entfernt.

Durch die Nähe zu Bundesstraßen und Autobahnanschlüssen ist das Haus ideal für Pendler geeignet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Von außen seitlich

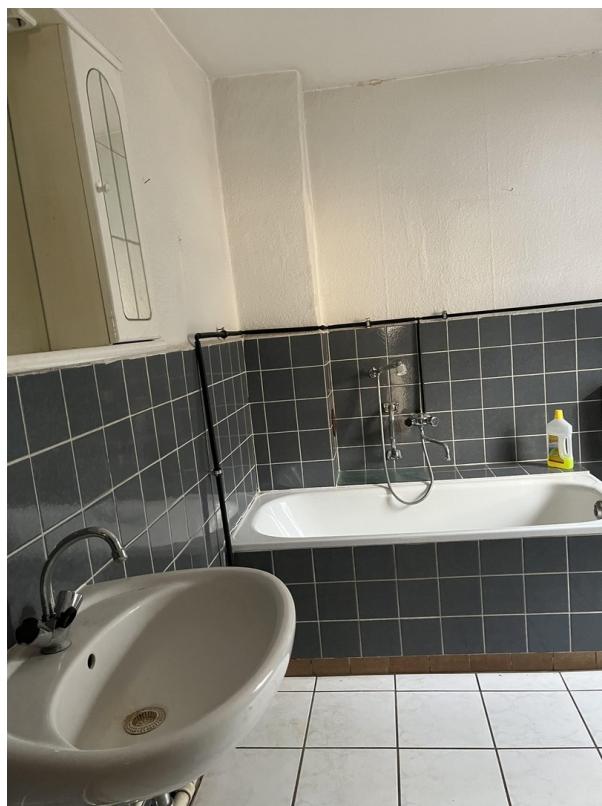


Von außen seitlich

# Exposé - Galerie

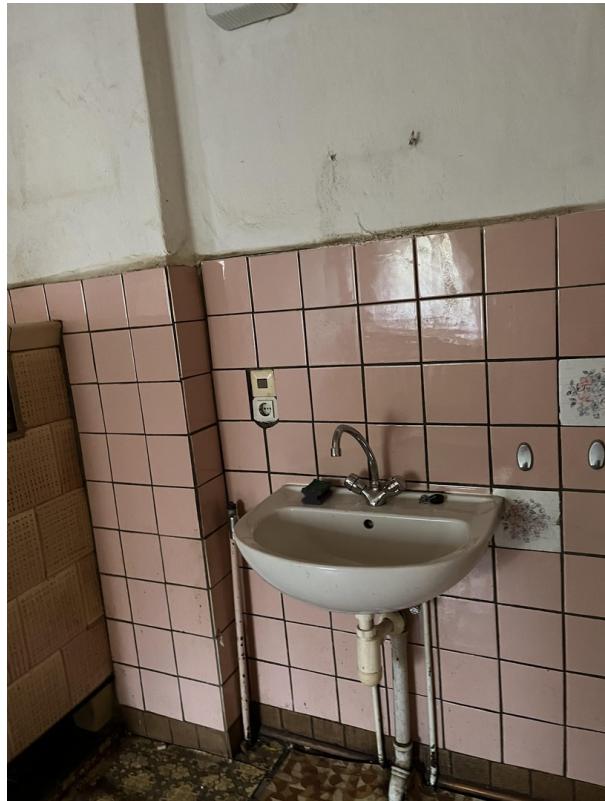


Eingang



Innenansicht Bad

# Exposé - Galerie



Innenansicht Bad



Zweites Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss mit Ofen



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Heizungsanlage Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposee

Kreuzbergstraße 39, 06849 Dessau-Roßlau

## WOHNHAUS DESSAU-ROSSLAU

### IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Einfamilienhaus in der Kreuzbergstraße 50 in Dessau-Roßlau.

Das Haus wurde in den 1980er-Jahren errichtet und bietet auf 120,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für eine kleine Familie oder Paare.

- Wohnfläche: 120,9 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 270 m<sup>2</sup>, auf 350 m<sup>2</sup> erweiterbar
- Vollkeller: 67,3 m<sup>2</sup>
- Garage: 16,4 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1970
- Gasheizung + Kachelofen
- Drei Zimmer im Dachgeschoss
- Gute Verkehrsanbindung



### KAUFPREIS

175.000€

THOMAS RICHTER  
IMMOBILIENMANAGEMENT

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

