

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dessau-Roßlau

### Neuwertige Stadtvilla (Bj. 2023) mit 6 Zimmern und Garten in Kleinkühnau



Objekt-Nr. OM-421981

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **668.500 €**

06846 Dessau-Roßlau  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	548,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Stadtvilla mit ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern befindet sich auf einem ca. 548 m<sup>2</sup> großen Grundstück im beliebten Neubaugebiet Große Lobenbreite in Dessau-Roßlau.

Das Haus wurde 2023 errichtet und bietet modernen Wohnkomfort auf zwei Vollgeschossen mit 5 Schlafzimmern – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und dem fertig angelegten Garten bildet das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von NEFF fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ein stilvolles Gästeduschbad mit bodengleicher Dusche sorgt im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort.

Alle Wohn- und Schlafräume sind hell, großzügig geschnitten und mit außenliegenden Jalousien (elektrisch) ausgestattet. Sämtliche erforderlichen Fenster verfügen über Fliegengitter. Zusätzlicher Stauraum steht auf dem gut nutzbaren Dachboden zur Verfügung.

Das Haus ist nicht vermietet und steht zur Eigennutzung bereit. Die Übergabe kann nach Absprache flexibel erfolgen.

Dieses hochwertige und sofort bezugsfertige Zuhause verbindet modernes Wohnen, Energieeffizienz und eine attraktive Lage – ideal für Familien, die ohne Baustress einziehen möchten.

## Ausstattung

- Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen (Baujahr 2023, neuwertig)
- Energiebedarf A+
- ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer
- 5 Schlafzimmer
- ca. 548 m<sup>2</sup> Grundstück, Außenanlage vollständig fertiggestellt
- Offener Wohn- / Essbereich mit Terrassenzugang
- Großzügige Terrasse (Westen) und Garten zum Verweilen
- Moderne Einbauküche u.a. mit NEFF-Markengeräten
- Gästeduschbad mit bodengleicher Dusche
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fliegengitter an allen erforderlichen Fenstern
- Zwei Stellplätze
- begehbarer Dachboden mit großer Abstellfläche

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Kleinkühnau ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil von Dessau-Roßlau. Das Haus befindet sich im attraktiven Neubaugebiet Große Lobenbreite, das sich durch eine moderne,

aufgelockerte Bebauung, wenig Durchgangsverkehr und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. In der Siedlung leben viele Familien, was zu einer lebendigen und zugleich harmonischen Gemeinschaft beiträgt.

Ein Kindergarten sowie eine Schule sind in ca. 450 m fußläufig erreichbar, ebenso ein Spielplatz – ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Alltag ein.

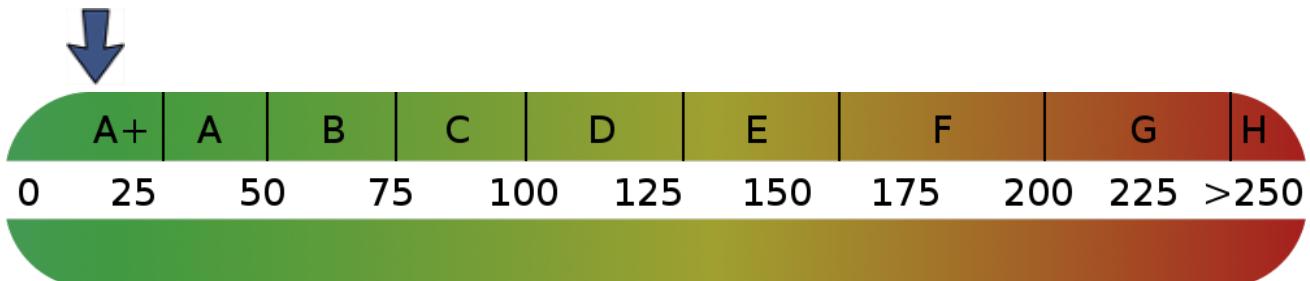
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Dessauer Innenstadt sowie weitere Stadtteile bequem erreichbar sind. Insgesamt bietet Kleinkühnau eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer familiengerechten Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Grundrisse

