

Exposé

Einfamilienhaus in Dessau-Rosslau

KLEINES WOHNHAUS IN TOPLAGE IN DESSAU-ZIEBIGK



Objekt-Nr. OM-449893

Einfamilienhaus

Verkauf: **140.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Richter

Isarstr. 32
06846 Dessau-Rosslau
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	403,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	190,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Flachdachhaus in der Isarstraße 35 in Dessau-Ziebigk bietet eine seltene Kombination aus sehr guter Lage, solider Bausubstanz und großem Entwicklungspotenzial. Die Nähe zu den Meisterhäusern, dem Bauhaus sowie zur Elbe und zum Kornhaus macht die Lage besonders attraktiv und lebenswert.

Das Einfamilienhaus verfügt über ca. 90 m² Wohnfläche auf einer Ebene und wird durch einen vollwertigen Keller mit weiteren ca. 110 m² ergänzt. Insgesamt stehen somit rund

200 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Der Keller ist nicht nur klassischer Stauraum, sondern bietet mit Hobbyräumen, einem Gästezimmer inklusive Bad sowie Hauswirtschaftsflächen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Merkmal ist die Tiefgarage, die über das Gartengrundstück erreichbar ist. Der Garten selbst ist ruhig gelegen und gut nutzbar. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine ca. 20 m² große Terrasse mit Blick ins Grüne.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist funktional und bietet eine gute Grundlage für eine moderne Neugestaltung. Das Haus eignet sich ideal für Eigennutzer, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten, ebenso wie für Investoren mit Blick auf Wertsteigerung durch Sanierung.

Ein großer Vorteil der Immobilie ist ihre Eignung für energetische Maßnahmen. Durch die Bauweise und Dachform bietet sich insbesondere die Kombination aus Photovoltaik und Wärmepumpe an, um ein zukunftsfähiges und effizientes Energiekonzept zu realisieren.

Gleichzeitig ist klar hervorzuheben, dass sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Elektrik ist veraltet und muss vollständig erneuert werden. Die vorhandene Heizung aus dem Jahr 2010 entspricht nicht mehr aktuellen Effizienzstandards und sollte im Zuge einer Modernisierung ersetzt werden. Insgesamt sind umfassende bauliche Maßnahmen erforderlich, um das Objekt technisch und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Für Käufer mit handwerklichem Verständnis oder der Bereitschaft, in eine professionelle Sanierung zu investieren, eröffnet sich hier jedoch die Chance, ein individuelles und energieeffizientes Zuhause in einer der besten Lagen von Dessau-Ziebigk zu schaffen.

Ausstattung

Das Haus stammt aus den späten 1970er Jahren und befindet sich in einem entsprechend ursprünglichen Ausstattungszustand. Die Innenräume sind weitgehend im Stil der Bauzeit erhalten. Im Wohnzimmer ist ein hochwertiger Parkettboden verlegt, der die solide Bauqualität unterstreicht. Die übrige Ausstattung ist geprägt von einer klassischen, heute als rustikal wahrgenommenen Einrichtung.

Es ist davon auszugehen, dass große Teile der Innenausstattung aus der Bauzeit stammen und im Zuge einer Modernisierung vollständig erneuert werden sollten. Dies betrifft insbesondere Oberflächen, Türen, Bodenbeläge sowie die gesamte Innenraumgestaltung.

Die beiden Bäder, eines im Erdgeschoss und eines im Kellergeschoss, entsprechen ebenfalls dem Standard der 1970er Jahre. Sanitärobjekte wie Badewannen, Waschbecken und Armaturen sind veraltet und sollten vollständig ausgetauscht werden.

Auch die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus der Bauzeit und entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Eine Erneuerung im Rahmen einer umfassenden Sanierung ist daher sinnvoll.

Insgesamt bietet die Immobilie eine solide Basis, erfordert jedoch eine vollständige Modernisierung der technischen Ausstattung und der Innenräume, um heutigen Wohn- und Energiestandards gerecht zu werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

Lage

Die Immobilie in der Isarstraße 32 befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Dessau, im beliebten Stadtteil Ziebigk. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft und einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern und architektonisch bedeutenden Bauwerken.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu den weltbekannten Meisterhäusern sowie zum Bauhaus Dessau, die beide nur wenige Minuten entfernt liegen und dem Viertel einen einzigartigen kulturellen Charakter verleihen. Auch das Kornhaus, ein architektonisches Highlight direkt an der Elbe, ist fußläufig erreichbar und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein.

Die Elbauen mit ihren weitläufigen Grünflächen bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung in der Natur. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Dessauer Innenstadt sehr gut, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hoher Lebensqualität und kultureller Bedeutung macht die Isarstraße zu einer besonders attraktiven Adresse in Dessau-Ziebigk.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Visualisierung Hausfasade

Exposé - Galerie



Visualisierung Garten



Garten am Januar 2026



Wintergarten vor Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Visualisierung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Erdgeschoss : Schlafzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Blick von Küche in Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Treppe in den Keller

Exposé - Galerie

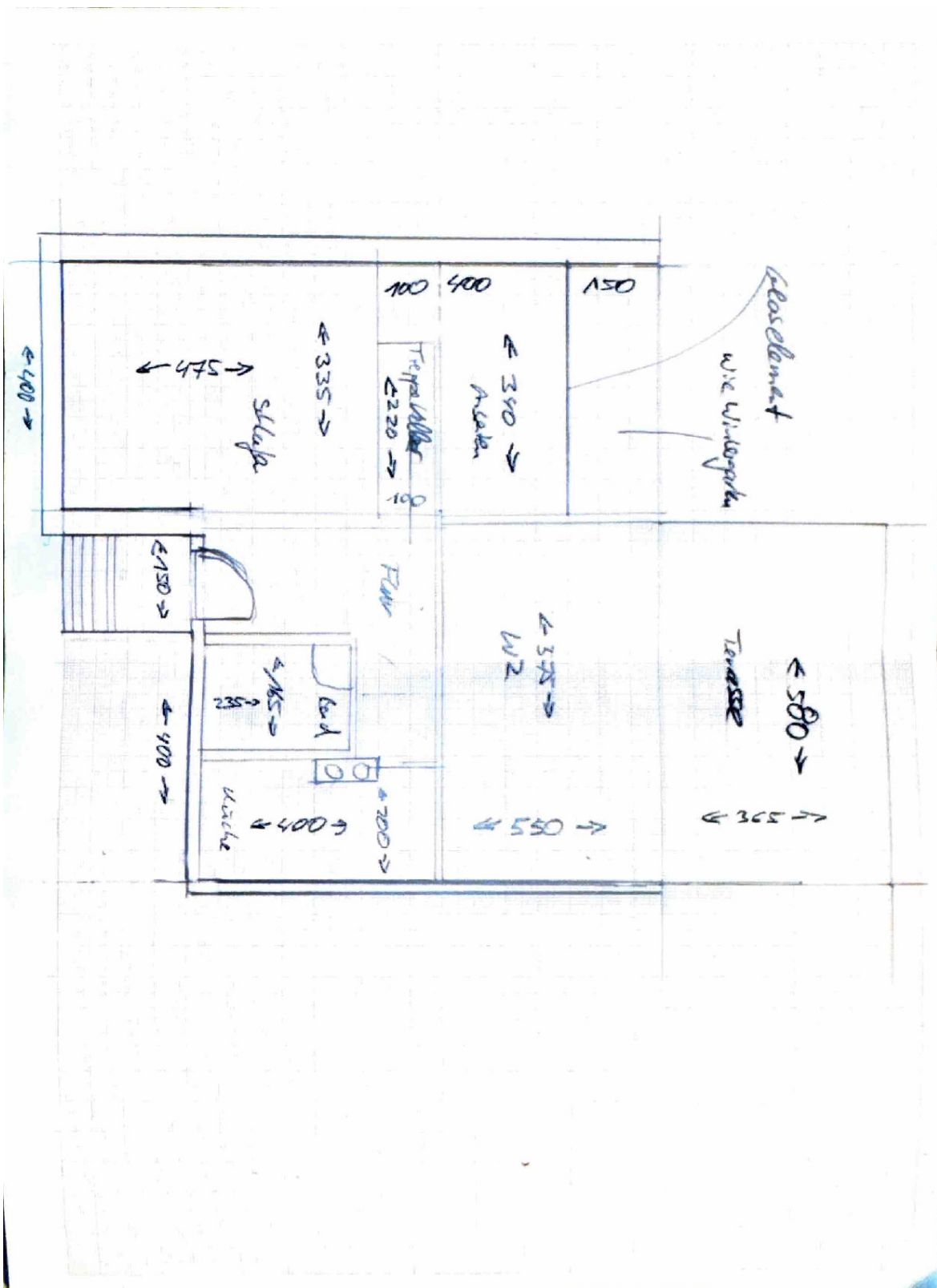


Absicht außen Tiefgarage



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Expose

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 05.12.2035

Registriernummer: ST-2025-006105240

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Isarstr. 32 06846 Dessau-Roßlau		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	ca. 1977		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	unbekannt, ca. 2018		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	224	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Gunnar Hollenbach
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH)
Karlstr. 14
39261 Zerbst

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: ST-2025-006105240

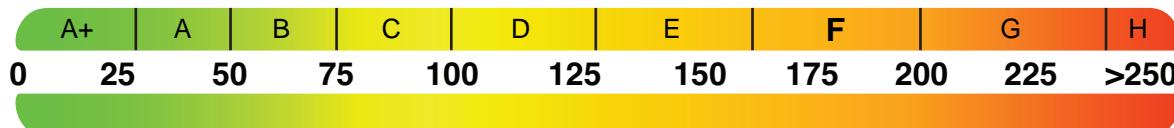
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 40,21 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

161,6 kWh/(m²·a)



180,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

161,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	Summe ⁸ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

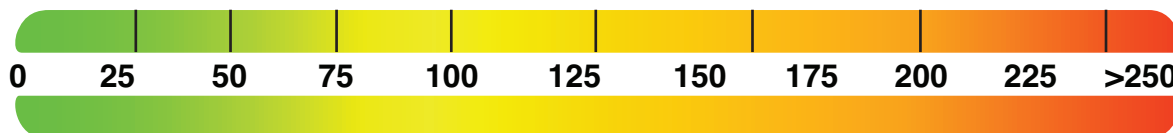
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: ST-2025-006105240

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

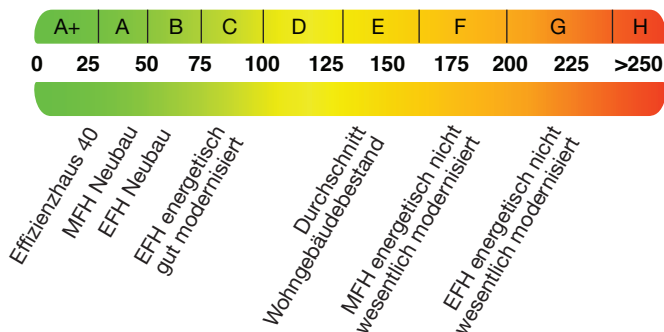
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: ST-2025-006105240

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Außendämmung, eine zusätzliche Außendämmung kann den Energieverbrauch erheblich senken.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH)

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Isarstr. 32, 06846 Dessau-Rosslau

KLEINES WOHNHAUS IN TOPLAGE IN DESSAU-ZIEBIGK

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

In absolut gefragter Lage von Dessau-Ziebigk steht dieses kompakte Wohnhaus zum Verkauf. Die ruhige und grüne Umgebung sowie die Nähe zu den Meisterhäusern, dem Bauhaus, dem Kornhaus und der Elbe machen die Immobilie besonders attraktiv. Das Flachdachhaus verfügt über einen Keller, eine Tiefgarage und einen schönen Garten. Durch gezielte Maßnahmen lässt sich das Haus energieeffizient modernisieren und bietet damit großes Potenzial für Eigennutzer oder Investoren.



KAUFPREIS

140.000€

THOMAS RICHTER

IMMOBILIENMANAGEMENT

Eiswerderstraße 16-18, 13585 Berlin

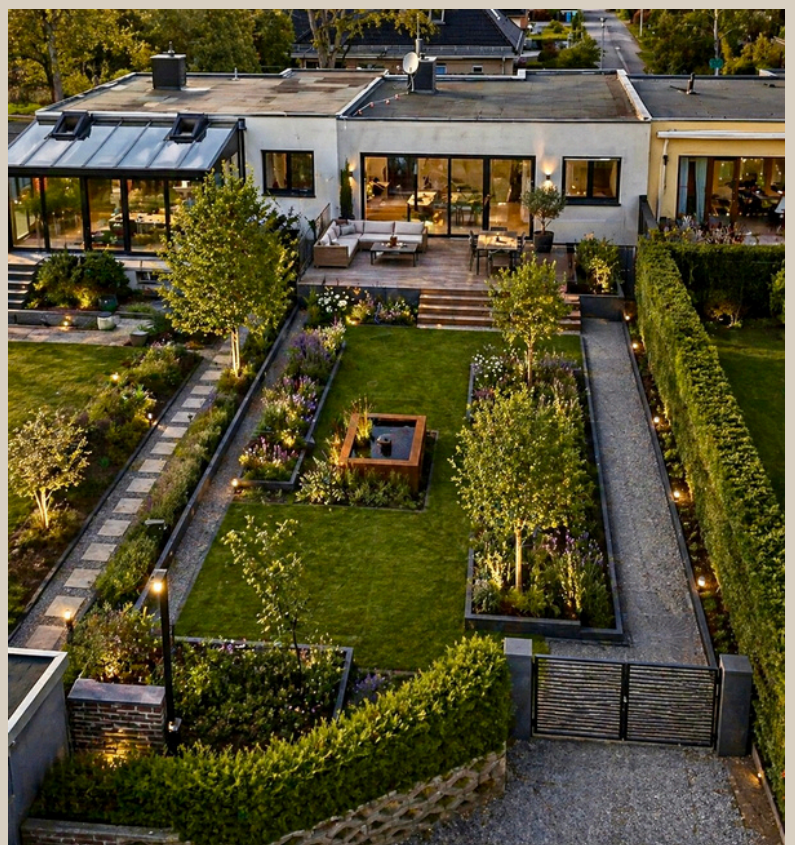
Telefon: +49 160 903 862 34

E-Mail: thomasrichter@gmx.info





**DIE FOLGENDEN
VISUALISIERUNGEN ZEIGEN
MÖGLICHE IDEEN.**





DAS POTENZIAL DIESES HAUSES IST AUSSERGEWÖHNLICH. MIT EINER MODERNEN UMGESTALTUNG ENTSTEHT HIER EIN PERFEKTES ZUHAUSE IN BESTER LAGE. DIE FOLGENDEN VISUALISIERUNGEN ZEIGEN MÖGLICHE IDEEN.




ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹

16.10.2023

Gültig bis: **05.12.2035**

Registriernummer: ST - 2025 - 00610524 

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Isarstr. 32 06846 Dessau-Roßlau		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	ca. 1977		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	unbekannt, ca. 2018		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	224	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweisedienenausschließlich Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Gunnar Hollenbach
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH)
Karlstr. 14
39261 Zerbst

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Einfamilienhaus mit großem Potenzial in Dessau-Ziebigk, Isarstraße 35

Objektübersicht

Dieses massiv gebaute Flachdachhaus vereint eine sehr gute Lage mit solider Bausubstanz und großem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage, die über das Gartengrundstück erreichbar ist. Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m² auf einer Ebene und wird durch einen großzügigen Keller ergänzt. Insgesamt stehen rund 180 bis 200 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

Raumaufteilung Erdgeschoss ca. 90 m²

Schlafzimmer

16 m²

Arbeitszimmer

13,6 m²

Weiteres Zimmer

6 m²

Wintergarten

3,9 m²

Wohnzimmer

20,6 m²

Küche

8 m²

Flur- und Nebenflächen

Restfläche

Kellergeschoss ca. 90 bis 110 m²

Hobbyräume

Mehrere flexibel nutzbare Räume

Gästezimmer mit Bad

Separater Bereich im Keller

Hauswirtschaft / Technik

Platz für Waschmaschine und Haustechnik

Außenbereich

Terrasse

ca. 20 m² mit Blick in den Garten

Garten

Ruhig gelegen und gut nutzbar

Tiefgarage

Zufahrt über das Grundstück

Beschreibung

Das Haus bietet eine funktionale Grundstruktur und eignet sich ideal für eine moderne Neugestaltung. Die Kombination aus Wohnfläche auf einer Ebene und einem vollwertigen Keller eröffnet viele Möglichkeiten, sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Eignung für energetische Maßnahmen. Die Bauweise und das Flachdach bieten ideale Voraussetzungen für Photovoltaik. In Kombination mit einer Wärmepumpe lässt sich hier ein zukunftsfähiges Energiekonzept umsetzen.

Gleichzeitig ist klar zu sagen, dass das Objekt umfassend saniert werden muss. Die Elektrik ist veraltet und sollte vollständig erneuert werden. Die vorhandene Heizung aus dem Jahr 2010 entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und sollte im Zuge einer Modernisierung ersetzt werden.

Ausstattung und Zustand

Das Haus stammt aus den späten 1970er Jahren und befindet sich weitgehend im Originalzustand. Ein hochwertiger Parkettboden im Wohnzimmer zeigt die solide Bauqualität, die übrige Ausstattung ist jedoch insgesamt veraltet.

Die beiden Bäder im Erdgeschoss und im Keller entsprechen dem Standard der Bauzeit und müssen vollständig erneuert werden. Auch Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus den 1970er Jahren und sollten im Rahmen einer Sanierung ausgetauscht werden.

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Dessau im Stadtteil Ziebigk. Die Umgebung ist ruhig, grün und geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Meisterhäuser und das Bauhaus, die dem Viertel einen besonderen architektonischen und kulturellen Charakter verleihen. Auch das Kornhaus an der Elbe ist fußläufig erreichbar.

Die Elbauen bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Gleichzeitig ist die Dessauer Innenstadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Fazit

Eine Immobilie mit starker Lage, klarer Struktur und großem Potenzial. Für Käufer, die bereit sind zu modernisieren, bietet sich hier die Chance, ein individuelles und energieeffizientes Zuhause in einer der besten Lagen von Dessau-Ziebigk zu schaffen.