

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

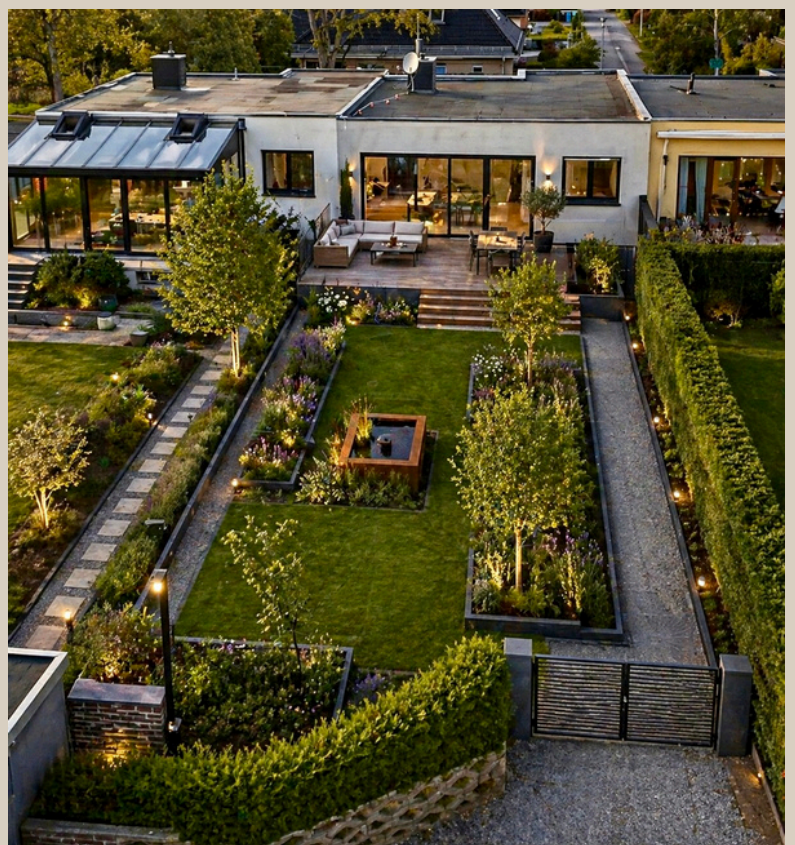
Eiswerderstraße 16-18, 13585 Berlin

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

Energieausweisedienenausschließlichlicher 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.