



## Glanz der Zwanziger - Nahe dem Goitzschensee



Kaufpreis	260.000,00 €
Provision	5 % zzgl. 19 % MwSt.
Anschrift	An der Sorge 3
PLZ/Ort	06749 Bitterfeld-Wolfen
Nutzfläche	112 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	972 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese schöne Altbauvilla aus dem Jahre 1925 ist mehr als nur ein Wohnraum. Es ist ein Stück Geschichte, welches den Charme vergangener Zeiten präsentiert und gleichzeitig verschiedene Nutzungsmöglichkeiten aufzeigt.

Als geräumiges Einfamilienwohnhaus bietet diese Villa jedem Familienmitglied ausreichend Freiraum. Die großzügigen Zimmer, hohen Decken und die stilvollen Details lassen die Herzen höherschlagen. Jedes Zimmer erzählt seine eigene Geschichte und lädt ein, neue Erinnerungen entstehen zu lassen. Kinder können in den weitläufigen Räumen spielen und die Eltern haben ihren eigenen Rückzugsort, um die Ruhe zu genießen.

Immer gefragter wird auch die Nutzung als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus. Alle wohnen unter einem Dach, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Die getrennten Wohneinheiten ermöglichen ein harmonisches Miteinander und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, sich zurückzuziehen. Großeltern, Eltern und Kinder können in dieser Villa gemeinsam leben und doch ihren eigenen Raum haben. Die Architektur des Hauses begünstigt diese Form des Zusammenlebens und schafft ein Gefühl der Geborgenheit.

In Zeiten von Home-Office und flexiblem Arbeiten kann natürlich auch Wohnen und Arbeiten prima vereint werden. Die Villa bietet ausreichend Platz für ein gut ausgestattetes Büro, in dem Kreativität und Produktivität nicht zu kurz kommen. Die ruhige Atmosphäre und die inspirierende Umgebung fördern die Konzentration und ermöglichen es, Beruf und Privates optimal zu verbinden. So wird das Zuhause zum Arbeitsplatz und der Arbeitsalltag bekommt eine ganz neue Qualität.

Und wenn man an Vermietung denkt, ist dies auch kein Problem, denn das Haus betritt man über verschiedene Eingänge. Dies bietet die Möglichkeit, einzelne Wohneinheiten zu vermieten und dennoch die Privatsphäre der jeweiligen Bewohner zu wahren. Die Altbauvilla wird somit nicht nur zum charmanten Wohnraum, sondern auch zur lukrativen Investition. Die Nachfrage nach stilvollen, historischen Wohnräumen ist groß und dieses Haus erfüllt alle Kriterien, die eine erfolgreiche Vermietung ausmachen.



Natürlich ist hier die Zeit stehen geblieben. Zuletzt wurden die Wohnungen Mitte der 90-er Jahre vollständig saniert.

Die Wohnung im Erdgeschoss erreicht man über einen großzügigen Eingangsbereich und hat damit den Zugang zu allen Funktionsräumen auf dieser Etage. Auf ca. 115 m<sup>2</sup> verteilen sich das wunderschöne große Wohnzimmer, durch welches man durch die große Schiebetür das ebenfalls riesige Esszimmer erreicht. Zwei weitere Zimmer, Küche, Abstellraum/Speisekammer, Bad und WC bieten ausreichend Platz für eine komfortable Lebensgestaltung.

Die Wohnung im Obergeschoss, ebenfalls ca. 115 m<sup>2</sup>, ist über einen Seiteneingang zu erreichen. Auch hier bilden vier Zimmer, eine Küche und ein Bad eine komplette, geräumige Wohneinheit, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Beide Etagen sind mit separaten Heizungen versehen und die rechtsseitig angebauten Wintergärten sowie die Balkone zum Garten bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Ruhe und Entspannung zu jeder Jahreszeit sind garantiert.

Das gigantische Dachgeschoss wurde 2020 aufwendig erneuert und ist ein weiteres Schmuckstück im Haus. Ob Atelier, Gästezimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder sogar noch eine weitere Wohnung – das alles obliegt dem künftigen Eigentümer. Die Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus besonders attraktiv.

Im Keller befinden sich weitere Räume zur Nutzung sowie eine von insgesamt drei Garagen, zwei Garagen befinden sich auf dem Grundstück, was zusätzlichen Komfort für Fahrzeugbesitzer bietet.

Auf dem ca. 972 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist Platz für Kinderspielgeräte, Sitzecken, Rasen- und Beetflächen. Da sich die Grundstücksfläche überwiegend hinter dem Haus befindet, kann man auch hier von Erholungsflächen sprechen. Dieser Bereich bietet ideale Möglichkeiten, um die Natur zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Wer das Besondere sucht, wird es hier finden - historischer Charme, moderne Wohnansprüche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vereinen sich zu einem einzigartigen Wohnangebot.



Diese Immobilie ist somit ein wahres Juwel. Sie vereint die Schönheit vergangener Zeiten mit den Anforderungen des modernen Lebens und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ein Haus, das Geschichten erzählt und neue Geschichten entstehen lässt. Ein Zuhause, das inspiriert und begeistert.

Rufen Sie uns an !

Wir begleiten Sie gern in Ihr neues Zuhause!

Wenige Minuten fußläufig entfernt befindet sich der Goitzschensee, so dass diese Immobilie mit seiner äußerst attraktiven Wohnlage punktet.

Das Gesundheitszentrum, Kindertageseinrichtungen Sportstätten und zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der unmittelbaren Nähe.

Ob ausgiebige Fahrrad- oder Wandertouren, das Naherholungsgebiet Großer Goitzschensee und die Mulde, mit ihren herrlichen Flusslandschaften, laden herzlich dazu ein.

Beliebte Ausflugsziele in und um Bitterfeld sind u.a. der Bitterfelder Bogen, der Pegelturm, die Seepromenade mit Hafen, die Goitzsche Wächter, der Wakepark und vieles mehr.

Bitterfeld, ein Stadtteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld in Sachsen-Anhalt.

Die Stadt ist durch die Bundesstraßen 100, 183 und 184 sowie durch das Eisenbahnnetz verkehrsmäßig gut erschlossen. Ca. 25 km nordöstlich von Halle über die B100 und ca. 35 km nördlich von Leipzig über die Autobahn sprechen für sich. Auch der Flughafen Leipzig / Halle ist innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Wir bitten um Verständnis, dass vor einer Besichtigung eine entsprechende Legitimation seitens eines Interessenten nachgewiesen werden muss.



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



**MAKLERKONTOR**

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

[www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



MAKLERKONTOR Bitterfeld-Köthen GmbH

Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



**MAKLERKONTOR**

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de





# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de





# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

[www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de





# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

[www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)





# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: [kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de](mailto:kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de)  
Internet: [www.maklerkontor-bitterfeld.de](http://www.maklerkontor-bitterfeld.de)



# MAKLERKONTOR

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de



Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH  
im Beratungszentrum  
Lindenstr. 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Ansprechpartner: Hendrik Küster

Telefon: 03493 / 824830  
Mobil: 0172 / 3402419  
Telefax: 03493 / 824831  
E-Mail: kontakt@maklerkontor-bitterfeld.de  
Internet: www.maklerkontor-bitterfeld.de



## *Maklerkontor Bitterfeld-Köthen GmbH*

*Wir sind Ihr regionaler Partner rund um Immobilien der besonderen Art.*



*Verkauf und Erwerb sowie Vermietung und Mieten gehören zu unseren Aufgabengebieten.*

*Diskretion, Vertrauen, Fairness und Zuverlässigkeit bilden die Eckpfeiler unserer erfolgsbezogenen Arbeitsweise.*

***Sie können bei Maklerkontor Bitterfeld-Köthen auf ein umfangreiches Leistungsangebot zurückgreifen.***

Unser Leistungs- und Serviceangebot ist zum Teil in der Fortführung an die Dienstleistungen der Firma DLB Küster angeknüpft. Nach einer Haushalts- oder Geschäftsauflösung vertreiben wir für unsere Kunden auch die damit verbundenen Immobilien.

### **für Interessenten und Käufer**

- Vermittlung von Finanzierungen
- Einholung und Koordination von Sanierungsangeboten
- kostenfreie Besichtigungen

### **für Anbieter und Verkäufer**

- Vor Ort Besichtigungen und Informationsgespräche
- Optimierung des Objektes zum Verkauf
- Bereitstellung der Kaufvertragsunterlagen
- Klärung von Erbschaftauseinandersetzungen
- Einholung von Löschungsbewilligungen
- Grundbuchanträge
- Pfandfreigaben

Vorgängige oder weiterführende Dienstleistungen wie z.B. Beräumung, Transportservice, Nachlassregulierungen erhalten Sie selbstverständlich genauso von uns. Zur Realisierung unseres gesamten Leistungsspektrums arbeiten wir zusätzlich mit Architekten, Bauplanern, Anwälten, Notaren, Gutachtern, Sachverständigen und Banken sehr eng zusammen - damit für Sie immer eine optimale Lösung ermöglicht wird.



**MAKLERKONTOR**

Bitterfeld-Köthen GmbH

*Ihr Spezialist für die besondere Immobilie!*

www.maklerkontor-bitterfeld.de

*Sie erreichen uns auch im*

## BeratungsZentrum



### *BeratungsZentrum*

*Lindenstraße 22  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
OT Bitterfeld*

*Telefon: 03493/9 78 62 42  
Telefax: 03493/9 78 53 69*