

OBSTGUT



MEIN
NEUES
ZUHAUSE

LEBENSRAUM SCHAFFEN





INDIVIDUELL + NACHHALTIG + AUSSERGEWÖHNLICH

Wohnen ist Teil unserer Identität. Es zeigt, wofür wir stehen, wonach wir streben und in welcher Art und Weise wir leben, lieben, erziehen, uns erholen und bilden. Dabei spielt Historie eine große Rolle, ebenso die Materialität. Junge Familien streben nach Verwirklichung. Genau das ist unsere Mission. Die Reaktivierung und der bewusste Erhalt von wertvoller Bausubstanz machen dieses Projekt besonders nachhaltig. Leben in der Mitte eines traditionsreichen Ortes, geschützt, kollegial und familiär bei gleichzeitiger Wahrung hoher Ansprüche an Komfort und ökologischen Standards. Diese Wünsche nach einer individuellen, nachhaltigen und außergewöhn-

lichen Wohnform waren die Triebkräfte für diese Projektidee. An einer attraktiven und gleichzeitig stark nachgefragten Lage erfahren Sie eine völlig neue Qualität individuellen Wohnens. Genießen Sie das ländliche Flair, das Leben in der Community und gleichzeitig die Nähe zur Stadt und zu den Ballungsräumen.

...eine besondere Art hoher Lebensqualität.

1	LAGE
2	DESSAU-ROSSLAU
3	MILDENSEE
4	BAUGRUNDSTÜCK
5	PLANUNGSEMPFEHLUNG

1 LAGE

Die drittgrößte Stadt Sachsen-Anhalts Dessau-Roßlau liegt in Mitteldeutschland und im östlichen Teil des Bundeslandes. Die Naturnähe der Stadt lässt sich zum einen durch die zwei Flüsse Mulde und Elbe darstellen. Zum anderen durch die idyllischen Auenlandschaften, wie beispielsweise die Mosigkauer Heide im Süd-Westen oder der Naturpark Fläming im Norden der Stadt. An allen Stadträndern befinden sich weitere naturbelassene Freiflächen, wie die Oranienbaumer und die Kühnauer Heide. Die Stadt liegt zwischen den zwei Großstädten Berlin und Leipzig, eine schnelle Anbindung garantiert die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Die günstige Verkehrsanbindung Dessau-Roßlaus, bedingt durch

die Autobahn A9, die Bundesstraßen B 184, B 187, B 185 sowie die regional und überregional ausgebauten Eisenbahnlinien erlauben die Verbindung zu den benachbarten Ballungszentren Berlin, Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind in Leipzig/Halle mit einer Entfernung von 60 km und in Berlin mit 130 km Entfernung. Im Nordwesten der Stadt befindet sich ein Verkehrslandeplatz und ermöglicht eine Anreise mit Charterflugzeugen. An der Elbe nördlich zwischen Dessau und Roßlau entwickelt sich ein zukunftssträchtiger trimodaler Logistikstandort mit Industriehafen, Schiffswerft und den Deutschen Hydrierwerken.



DESSAU-ROSSLAU

Einwohner:	ca. 79.000
Katasterfläche:	245 km ²
Lage:	zentral Kultur- & Freizeitangebot familienfreundlich
Lehre:	Forschungsstandort Hochschule Anhalt

ANBINDUNGEN:

Flughafen Leipzig (LEJ):	60 Kilometer
Flughafen Berlin (BER):	130 Kilometer
Autobahn:	A9
Bundesstraßen:	184, 185, 187
Hauptbahnhof:	5 Kilometer

Die Stadt Dessau-Roßlau ist dank ihrer Wirtschaftsstruktur sowie der Kultur- und Freizeitangebote sehr familienfreundlich. Die Wohn- und Lebensqualität ist durch das durchdachte Stadtkonzept auf einem hohen Niveau. Nach wie vor befindet sich die „Stadt der Moderne“ in einer positiven Wirtschaftsentwicklung. Dessau-Roßlau ist ein fester Bestandteil der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland und eine identitätsprägende Impulsregion. Dies bekräftigt unter anderem das positive Wanderungssaldo, das 2020 bei 2.700 Zuzügen lag. Speziell aus den Landkreisen Wittenberg, Anhalt-Bitterfeld und Köthen pendeln täglich rund 13.000 Menschen zur Arbeit nach Dessau.

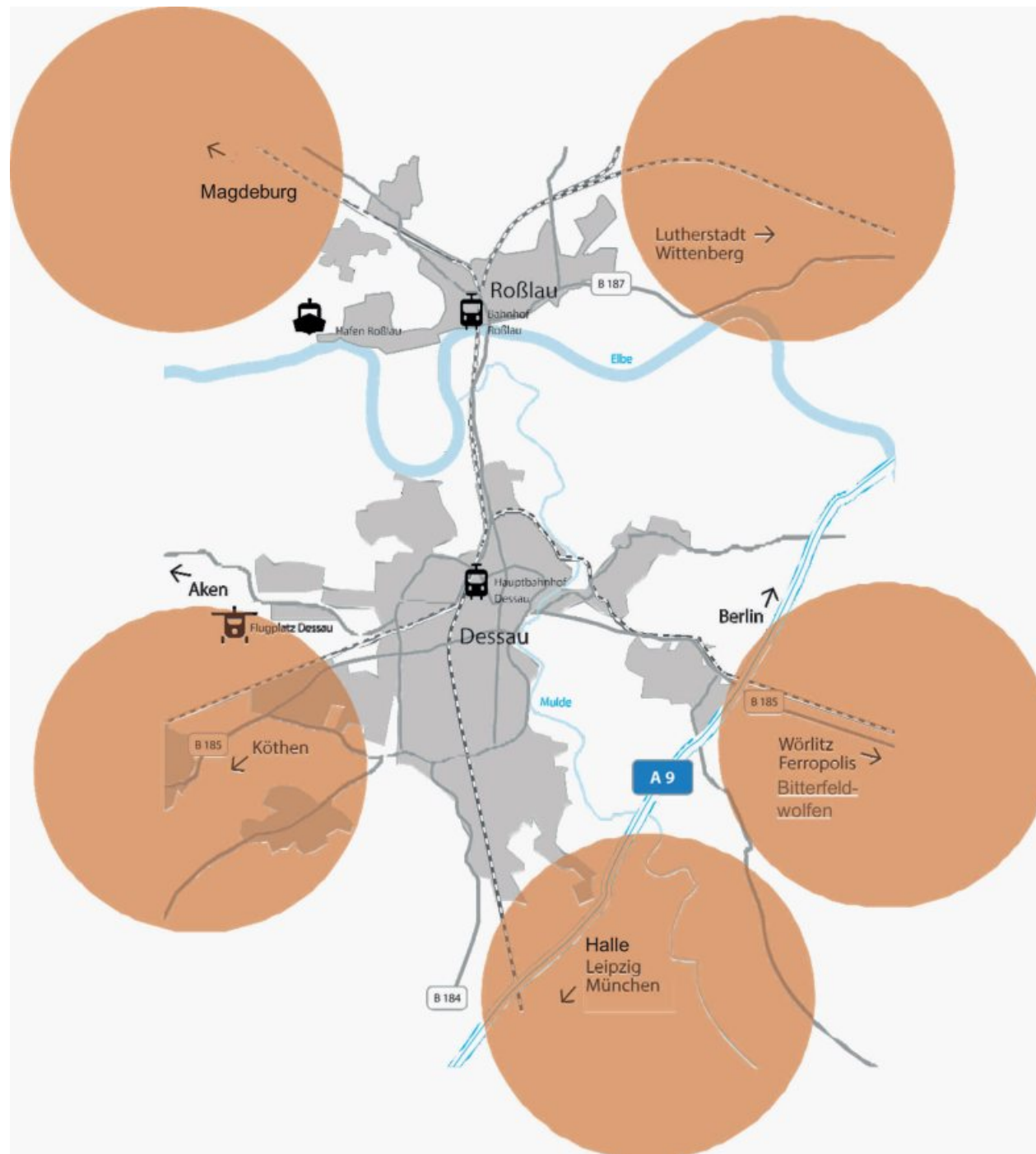
Relevante Unternehmen im Stadtgebiet sind DB Fahrzeuginstandsetzung GmbH mit ca. 1.300 Mitarbeitern, IDT Biologika mit 1.400 Mitarbeitern, das Städtische Klinikum mit 1.400 Mitarbeitern, die Stadt-

verwaltung mit rund 1.100 Mitarbeitern sowie die Sitel-Group mit 700 Mitarbeitern, die Stadtwerke mit 390 Mitarbeitern sowie die Burchard Führer Gruppe mit rund 400 Mitarbeitern. Der Biopharmapark expandiert beeindruckend um die Firmen ONCOTEC und MERZ.

Im südlichen Nachbarlandkreis Anhalt-Bitterfeld befindet sich der älteste Chemiepark Deutschlands Bitterfeld-Wolfen mit über 360 Unternehmen und 12.000 Mitarbeitern.

Im östlichen Landkreis Wittenberg bietet der bislang einzige Agro-Chemie-Park Deutschlands (bedeutende Stickstoffindustrie) mit mehr als 51 Unternehmen rund 10.000 Arbeitsplätze.

Die Hochschule Anhalt mit ihren drei Standorten bietet ca. 7.000 Studierenden perfekte Lebens- und Studienbedingungen und beschäftigt rund 1.100 Mitarbeiter, davon 150 Professoren.



2 DESSAU-ROSSLAU

Für eine optimale Work-Life-Balance bietet das Oberzentrum Sachsen-Anhalts ein umfangreiches Paket an Freizeitgestaltung und kultureller Bereicherung. Bereits vor rund 100 Jahren war Dessau das Zentrum der europäischen Moderne. Hier fand das BAUHAUS sein neues Zuhause. Durch das Schaffen der Architekten Walter Gropius oder Ludwig Mies van der Rohe wurde eine neue Bewegung determiniert, die Architektur, Kunst und Handwerk vereinigte. Seit 2019 können Besucher 49.000 Exponate der revolutionären Bewegung im Bauhaus-Museum im Herzen der Stadt betrachten. Weitere Zeugnisse ihres Wirkens in der Stadt sind das Bauhausgebäude und die Meisterhäuser (seit 1996 UNESCO-Weltkulturerbe).

Ein weiterer kultureller Höhepunkt ist das Anhaltische Theater Dessau, das mit 1.000 Besucherplätzen und der größten Drehbühne Europas, das größte Theater Sachsen-Anhalts ist. Neben den unzähligen Möglichkeiten, die Natur rund um die Stadt zu genießen, ist der große Park des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches mit 7 Schlössern und Parkanlagen wohl das Highlight für Natur- und Kulturliebhaber. Etwas abseits der Stadt gelegen, bietet das Gartenreich ein perfektes Ausflugsziel für das Wochenende. Ein weiteres UNESCO-Weltkulturerbe ist das größte länderübergreifende Biosphärenreservat Mittelelbe mit 125.510 ha Fläche, in der sogar freilebende Biber beobachtet werden können.



Mildensee





3 MILDENSEE

Die Ortschaft Mildensee ist eine von insgesamt 25 Stadtbezirken, östlich von Dessau-Roßlau und entstand vor ca. 845 Jahren aus den drei Dörfern slawischen Ursprungs: Pötnitz, Scholitz und Dellnau.

Mildensee mit seinen rund 2000 Einwohnern ist auf Grund seiner ländlichen Prägung und Ruhe familiär, kinderfreundlich und als Wohnstandort sehr beliebt.

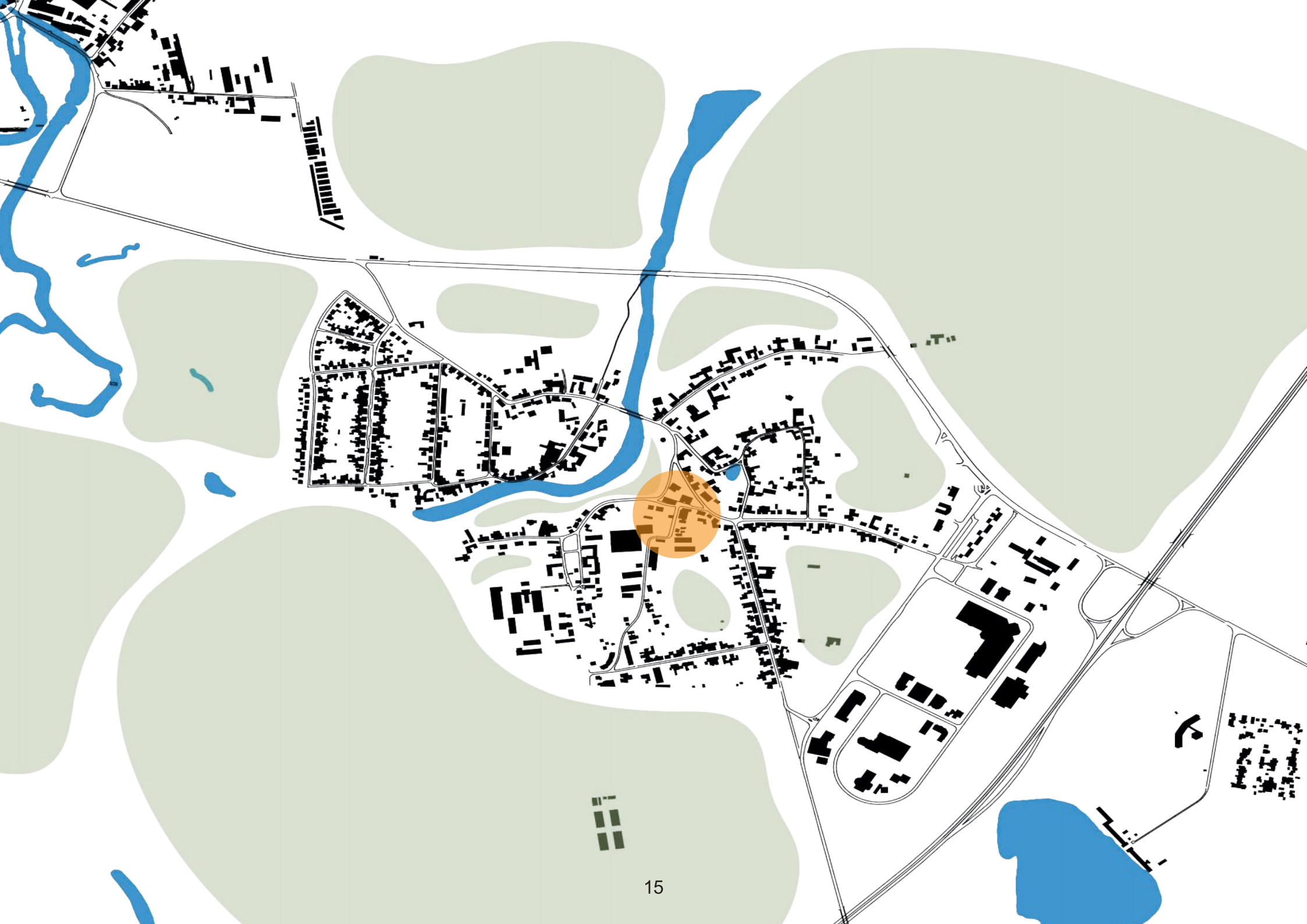
Die Bedarfe des alltäglichen Lebens sind sehr gut im Ort gedeckt und dank der guten und kurzen Anbindung zur Stadt Dessau (4 km) bestehen ausreichend Freizeit- und Kulturangebote, die bequem mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus erreicht werden können. Mildensee wird durch Naturschutzgebiete und mehrere kleine Waldabschnitte umschlossen und bietet den Einwohnern eine große Naturverbundenheit.

Das Gewerbegebiet Dessau-Ost bietet Handwerk, Industrie, Groß- und Einzelhandelsflächen. Die Nach-

frage erfolgt gesamtstädtisch und durch die direkte Autobahnanbindung ebenso überörtlich.

Direkt „um die Ecke“, im wahrsten Sinne des Wortes, befindet sich das Tortenhaus der Konditorin Ute Neumann sowie die Kindertagesstätte „Mildenseer Spielbude“. Die Arztpraxis der beiden Fachärztinnen Brüning ist im Ortskern sehr gut fußläufig erreichbar. Physiotherapiepraxen runden das medizinische Versorgungsspektrum im Ort ideal ab.

Auf dem Anger mit dem oktogonalen klassizistischen Bauwerk Napoleonsturm (Turm der Acht Winde) finden sehr beliebte Feste statt, so das Pfingstreiten, der Bauernmarkt zusammen mit dem Nordmannfest sowie das Walpurgisfeuer mit dem Tanz in den Mai. Für alle Altersgruppen bieten der Sportplatz, die Freiwillige Feuerwehr und der Sportverein SV Mildensee 1915 e.V. attraktive Freizeitangebote.





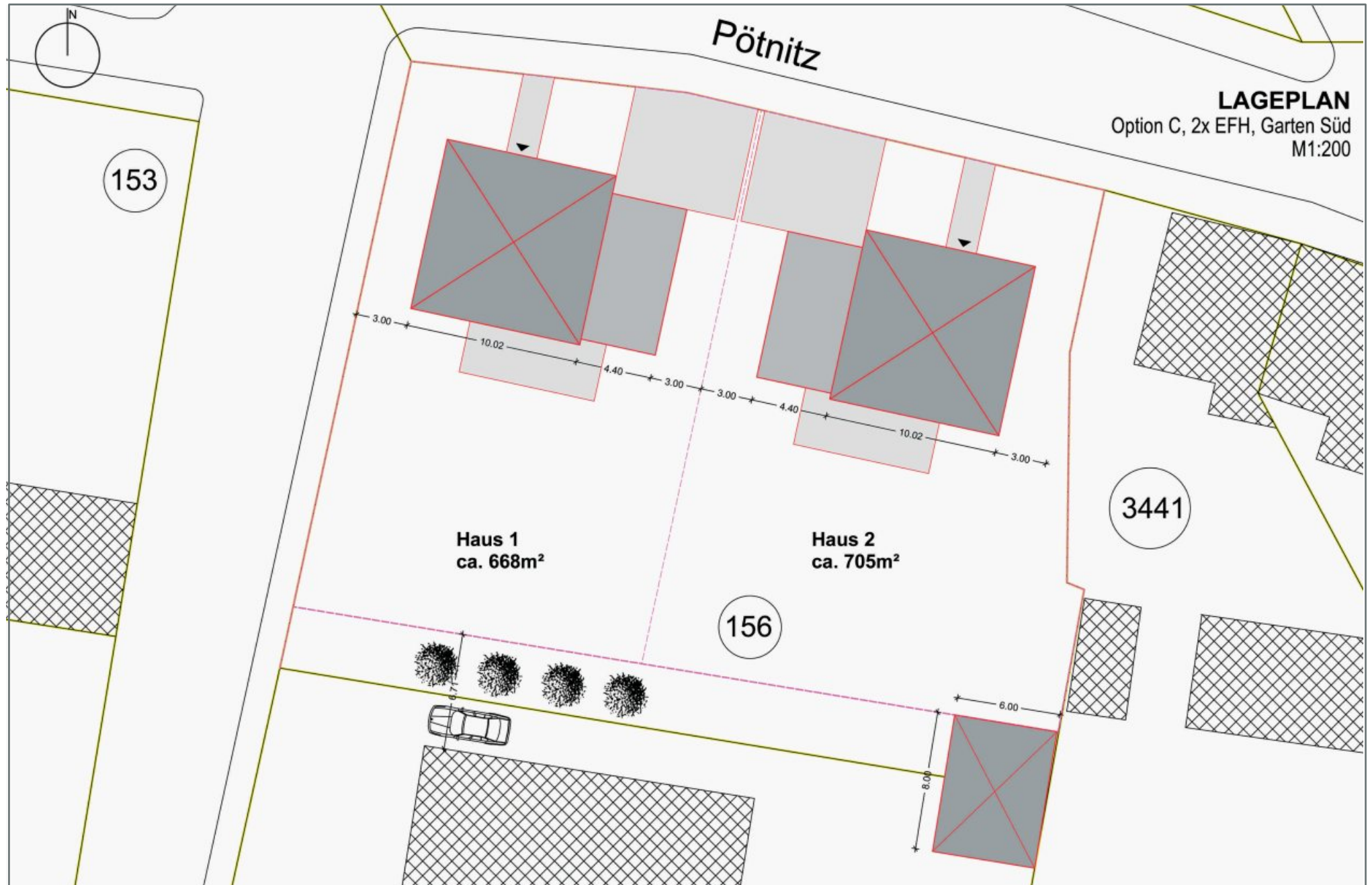


4 BAUGRUNDSTÜCK

Der Wunsch nach eigenem, hochwertigem Wohnraum ist in Dessau enorm hoch. Zeitgemäßes Wohnen heißt, individuell, ökologisch und wirtschaftlich wohnen. Alle hier dargestellten Planungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Der Erwerber kann sein Haus völlig frei planen und nach seinen Wünschen gestalten. Größe, Art und Ausstattung können individuell bestimmt werden.



BAUGRUNDSTÜCK | LAGEPLAN



OBJEKTDATEN

Adresse:	Obstgut in 06842 Dessau-Rosslau
Gemarkung:	Mildensee
Flurstück:	156 (ungeteilt)
Fläche gesamt:	1.400 m ² (ungeteilt)
2 Teilflächen:	je ca. 700 m ²
Erschließung:	alle Medien vorhanden
Art:	unbebautes Grundstück (nach Abriss)
Art der Bebauung:	nach § 34 BauGB (Innenbereich)
Denkmalbereich:	UNESCO-Welterbegebiet „Gartenreich Dessau-Wörlitz“

5 PLANUNGSEMPFEHLUNG



ANSICHT NORD



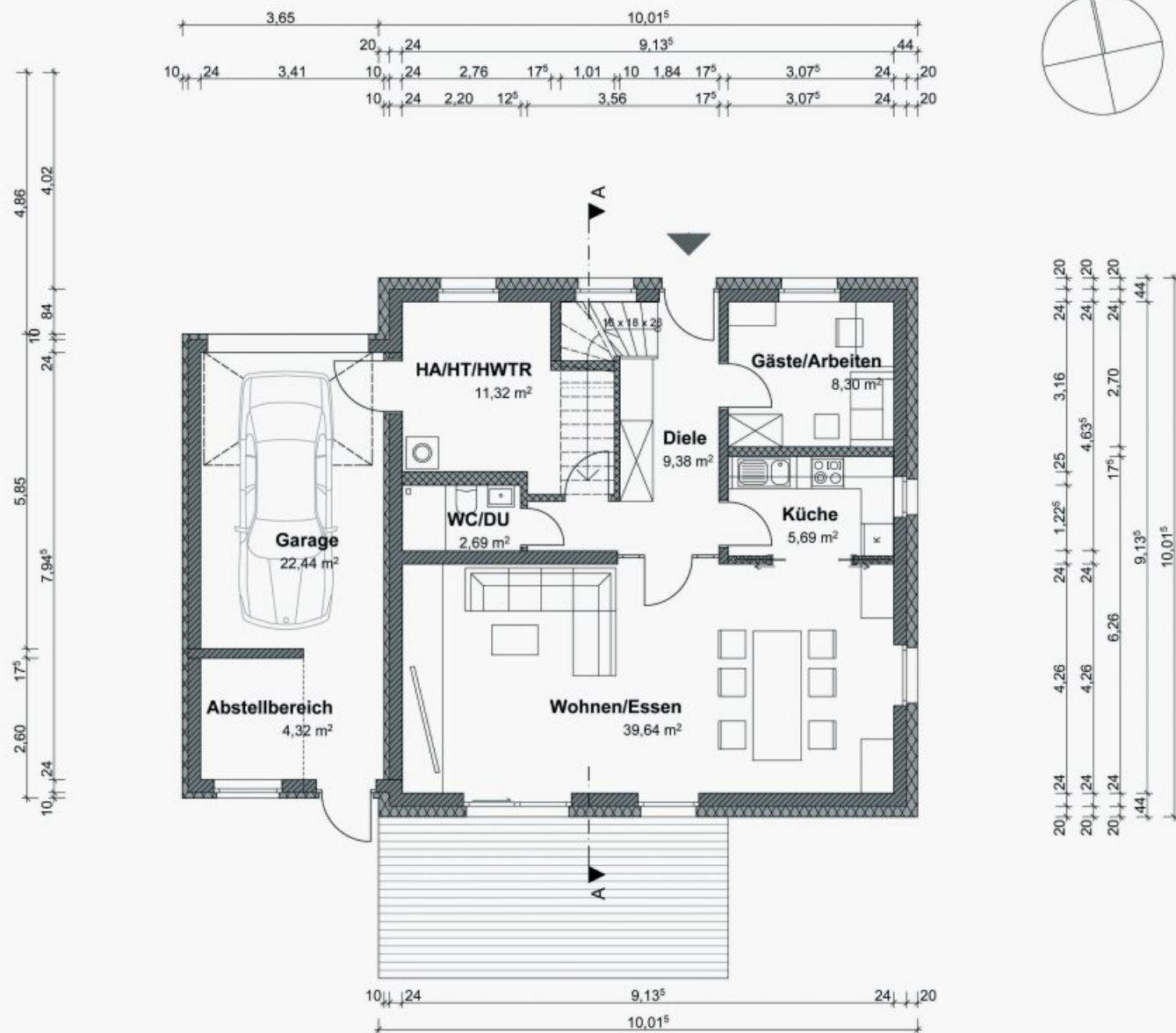
ANSICHT OST

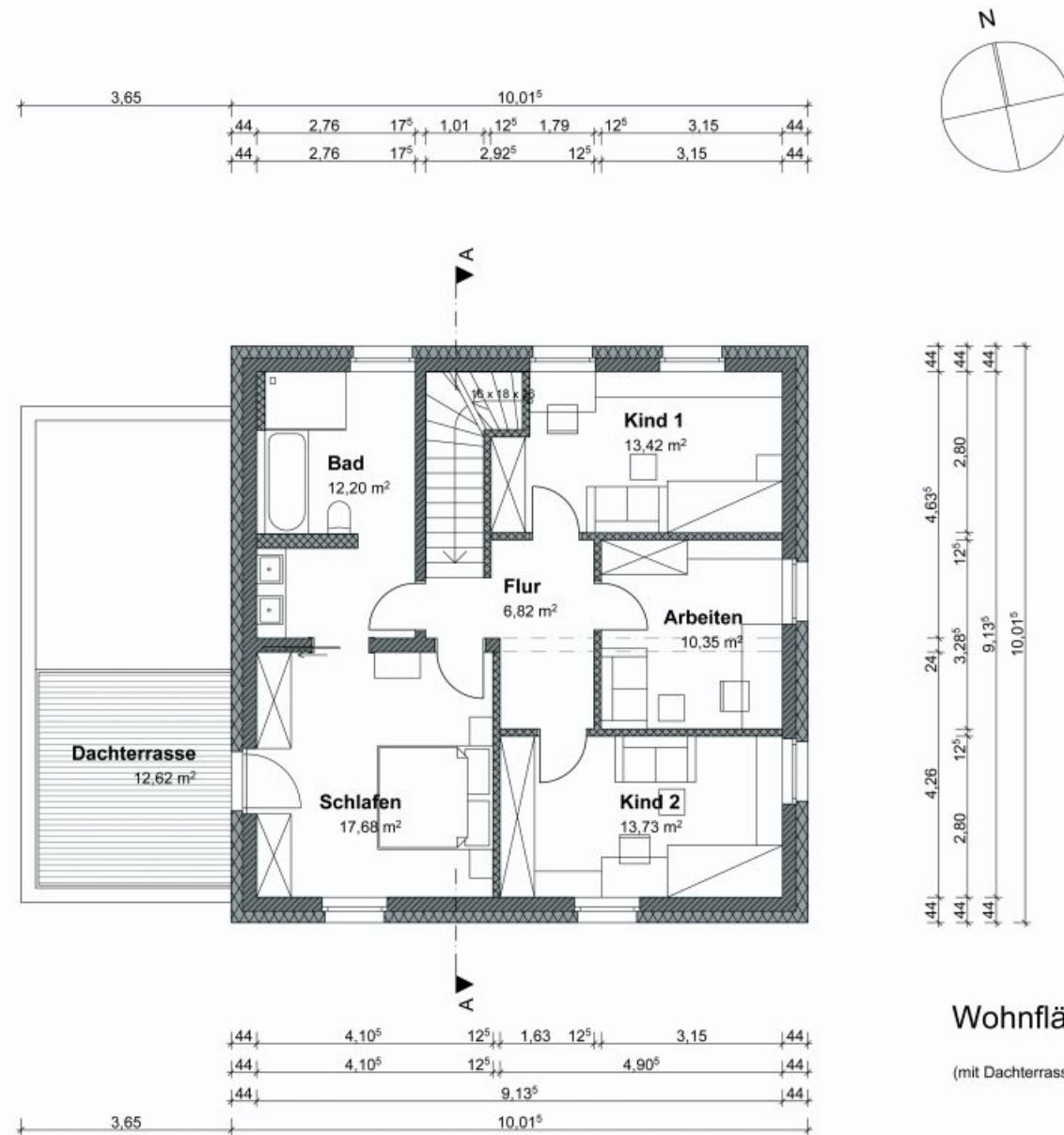


ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST





Wohnfläche: ca. 163 m²

(mit Dachterrasse)

MILDENSEE

Strandbad Adria (~ 2,4 km)

Kaufland (~ 1,7 km)

A9

10 Dessau-Ost

185

107



Mein neues Zuhause

Kindergarten
(gegenüber)

Arztpraxis
(~ 550 m)

Sportplatz
(~ 650 m)

Oranienbaumer Chaussee













Bildnachweis:

Fotografien stammen aus den Broschüren der
Stadtmarketinggesellschaft Dessau-Roßlau mbH

3D-Renderings & Zeichnungen:

Peter Schube
KSB Planungsgesellschaft für Architektur und Landschaftsarchitektur mbH Magdeburg

Wichtige Hinweise:

Sämtliche Bilder, Ansichten und Visualisierungen in diesem Exposé dienen lediglich der Veranschaulichung.

Alle Darstellungen sind beispielhafte Gestaltungsideen und geben nicht die endgültige Ausführung wieder. Der Erwerber kann das Haus frei nach seinen Wünschen planen und ausstatten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Thomas Böckelmann

Obstgut 4

06842 Dessau-Roßlau

+49 1522 374 3056

