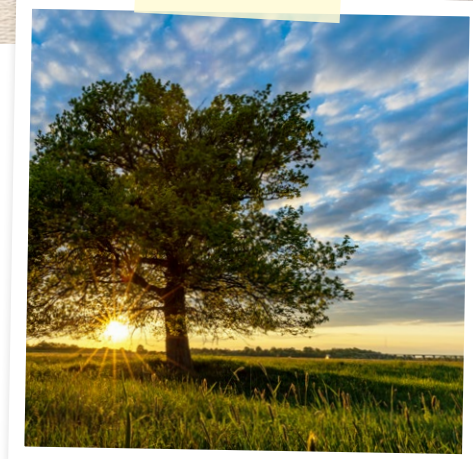
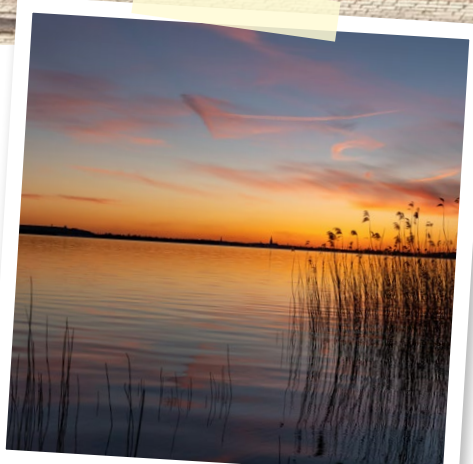
Ihr Denkmal zum Verlieben

Gemeinde Muldestausee









Die Gemeinde verkauft eines ihrer ältesten Industriegebäude mit viel Platz für Individualität!

Friedersdorfer Straße 26, 06774 Muldestausee

www.gemeinde-muldestausee.de

Gemeinde Muldestausee
Bauamt
Sachbereich Liegenschaften
Stand: September 2026



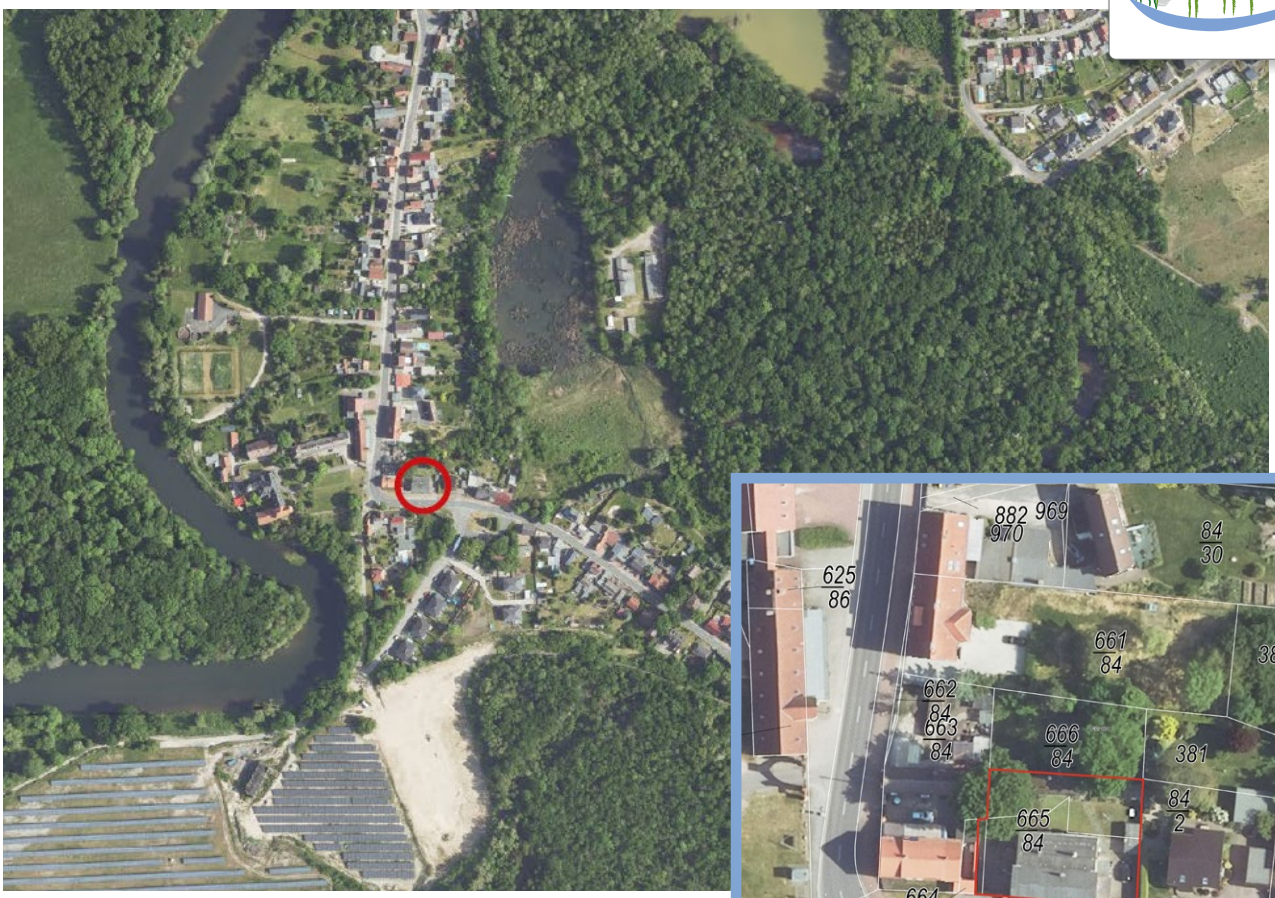
Schöner Wohnen in Muldenstein

Die ausgeschriebene Immobilie befindet sich im Ortsteil Muldenstein der Gemeinde Muldestausee mit rund 2.000 Einwohnern am Rand der Dübener Heide. Sie liegt in einem Mischgebiet im Ortskern und ist trotz seiner räumlichen Lage an einer Durchgangsstraße nur von geringer Lärmimmission geprägt. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie des Gemeinbedarfs befinden sich im Ortsteil selbst und in den umliegenden Orten und sind gut erreichbar. Die Gemeinde Muldestausee verfügt über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist durch das Vorhandensein einer Ärztin, einem Zahnarzt, einer Physiotherapie und der Apotheke im Ortsteil Muldenstein gesichert.

Muldenstein hat eine lange Geschichte, der Ort selbst wurde im 11./12. Jahrhundert entdeckt, die Kirche stammt aus dieser Zeit und ist genauso wie das Herrenhaus einen Besuch wert. Südlich liegen der Muldestausee und der Große Goitzsche See, ehemalige Restlöcher des Braunkohlentagebaus, die zu attraktiven Naherholungs- und Tourismusgebieten umgestaltet wurden. Muldenstein ist durch verschiedene Wege gut an die Wald- und Gewässergebiete der Dübener Heide angebunden.

Außerdem verfügt Muldenstein über einen Bahnhof mit direkter S - Bahnanbindung in die Städte Halle, Leipzig und Wittenberg, dieser ist fußläufig innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber der Immobilie.

Die Entfernungen zu verschiedenen Städten betragen circa:
Dessau: 25 km, Bitterfeld: 10 km, Halle: 40 km, Leipzig: 60 km, Bad Düben: 25 km



Die ausgeschriebene Immobilie wird im Denkmalverzeichnis als Baudenkmal geführt. Bei dem Wohnhaus in der Friedersdorfer Straße 26 handelt es sich um einen an einer Straßenecke gegenüber der Kirche und Schlossanlage stehenden, städtebaulich gut in die Straßensituation eingefügten, zweigeschossigen Fachwerkbau, mit Ziegelausfachungen und Zierfachwerk und einer gefälligen und architektonisch ansprechenden Gesamterscheinung aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Da im Inneren die bauhistorische Substanz kaum noch zu finden ist, ist der Denkmalschutz des Gebäudes auf die Bauweise und die äußere Erscheinung des Gebäudes begrenzt.

Um denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und Ihnen neues Leben einzuhauchen gibt es mehrere Möglichkeiten der Unterstützung. So können durch die **Denkmal-AfA** nach § 7i/10f EStG steuerliche Vorteile genutzt werden, sowie von **Förderungen und Zuschüssen, insbesondere für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen profitiert werden.** Bei Rückfragen zu Auflagen, erforderlichen Genehmigungen und Fördermöglichkeiten stellen wir gern den Kontakt zur Ansprechperson beim Landkreis her.

Sichern Sie sich jetzt Ihre Immobilie in der Gemeinde Muldestausee!

Objektdaten

Gemarkung:	Muldenstein
Flur:	1
Flurstück:	665/84 (436 m²), Teilfläche aus 666/84 (ca. 288 m²), 664/84 (26 m²), Lage im Mischgebiet
Grundstücksgröße:	ca. 750 m²
Objekttyp:	freistehendes Mehrfamilienhaus
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Bauweise:	Fachwerk, Massivbauweise
Dachform:	Satteldach, Flachdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Betondachpfannen, bituminöse Abdichtung, Dämmung Dach vorhanden
Wohnfläche:	266 m²
Wohneinheiten:	5
Geschosszahl:	2
Badausstattung:	WC mit Waschtisch und Dusche
Heizung:	Gaseinzeltherme, dezentral
Warmwasser:	dezentrale Boiler
Baujahr:	ca. 1800 (Vorderhaus) – 1930 (Hinterhaus)

Im Objekt befinden sich 5 Wohneinheiten. Aktuell sind 3 Wohnungen, die sich im Hinterhaus befinden, vermietet. Das Vorderhaus (Fachwerk) ist unbewohnt. Durch die Übernahme der Mietverträge im angebauten Gebäudeteil wird eine regelmäßige Einnahme generiert. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebengelass und eine Garage.

Bei Interesse kann zur Erweiterung der angebotenen Grundstücksfläche Gartenfläche erworben werden.



NATURNAH

Seen & Wälder in unmittelbarer Umgebung



VERSORGUNG

Lebensmittel, Schule und Ärzte vor Ort



GUTE ANBINDUNG

Zuganbindung vor Ort



IHRE MÖGLICHKEIT

Gestalten Sie Ihr Traumhaus

Verkaufsbedingungen

Kaufpreis: **57.000,00 €**

Alle mit dem Grundstücksgeschäft im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren (z. B. Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Vermessung...) hat der Erwerber zu tragen. Das Notariat wird von der Gemeinde Muldestausee ausgewählt.

Interessenten haben nach Rücksprache mit der Verwaltung die Möglichkeit, das Objekt zu besichtigen.

Eine abschließende Entscheidung über den Grundstücksverkauf trifft das zuständige Gremium der Gemeinde Muldestausee.

Ansprechpartner

Haben wir Ihr Interesse an der Immobilie geweckt? Dann wenden Sie sich gern unter dem Stichwort „Friedersdorfer Straße 26“ an uns!

Gemeinde Muldestausee
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

liegenschaften@gemeinde-muldestausee.de

Tel. 03493 / 92995-44 oder -60

Weitere Informationen zum Wohnstandort Muldestausee halten wir auf unserer Homepage www.gemeinde-muldestausee.de für Sie bereit.

Hinweise

Die hier gemachten Angaben dienen nur zur Information. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen sind vorbehalten.