



## 1-2 Familienhaus mitten in Dresden mit großer Wertstatt und 3 Garagen

Altstrehlen 11 - 01219 Dresden

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK



**IMMOBILIENART**  
Einfamilienhaus



**WOHNFLÄCHE**  
ca. 116.32 m<sup>2</sup>



**ZIMMER**  
7



**BAUJAHR**  
1887



**KENNUNG**  
14

Grundstücksfläche	ca. 692 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 168.37 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Einbauküche vorhanden	Ja
Qualität der Ausstattung	Normal
Etagenzahl	3
Garagenanzahl	3
Stellplatzanzahl	2
Verfügbar ab	sofort
Barrierefrei	Nein
Sauna vorhanden	Ja
Gäste-WC vorhanden	Ja
Balkon vorhanden	Ja
Terrasse vorhanden	Ja
Preis auf Anfrage	Ja



## GALERIE



**Frontansicht**



**Frontansicht mit Garten**



**Einfahrt**



**Eingang**





**Seitenansicht mit Zugang Garten**



**Garten**



**Hof mit Stellplatz**



**Seitenansicht**





**EG Zimmer 1**



**EG Zimmer 2**



**1.OG Bad mit Wanne**



**1.OG Schlafzimmer**





**DG Zimmer 1**



**DG Zimmer 2**



**Balkon & Terrasse**



**Terrasse & Blick Werkstatt**



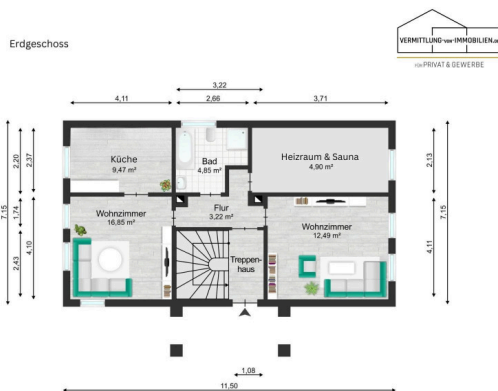


**Werkstatt & Garagen**



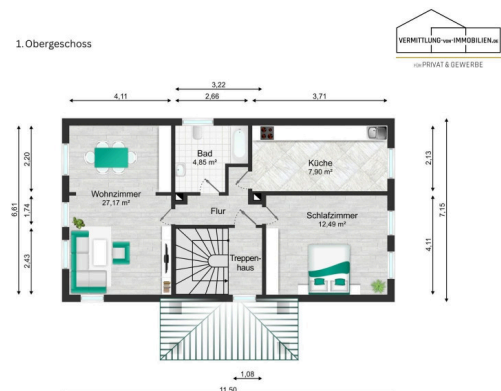
**Photovoltaik & Solarthermieanlage**

## GRUNDRISSE



Der dargestellte Grundriss dient ausschließlich der Illustration und ist nicht maßstabgetreu. Abweichungen in Maßen, Flächen und Raumeinteilungen sind möglich. Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Verbindlich sind allein die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

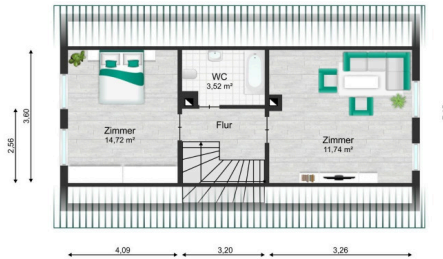
**AS GR EG**



Der dargestellte Grundriss dient ausschließlich der Illustration und ist nicht maßstabgetreu. Abweichungen in Maßen, Flächen und Raumeinteilungen sind möglich. Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Verbindlich sind allein die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

**AS GR I.OG**

Dachgeschoss



Der dargestellte Grundriss dient ausschließlich der Illustration und ist nicht maßstabgetreu. Abweichungen in Werten, Flächen und Raumaufteilungen sind möglich. Die Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Verbindlich sind allein die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

**AS GR DG**



## ÜBER DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Wohnhaus aus ca. 1887 wurde über die Jahrzehnte mehrfach instandgesetzt, modernisiert und liebevoll gepflegt. Heute präsentiert es sich als vielseitig nutzbares Einfamilienhaus, das auch hervorragend als Zweifamilienhaus bewohnt werden kann. In Jeder Etage befinden sich zwei Wohn/Schlafzimmer.

Das Haus bietet auf drei Etagen viel Raum für Familie, Arbeiten und Erholung. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Zimmer, eine kleine Küche, ein Flur, ein Bad mit Dusche und WC sowie eine gemütliche Infrarotsauna. Zusätzlich befindet sich noch ein Ofen in einem der Zimmer. Im 1. Obergeschoss liegt eine zweite Küche mit direktem Zugang zum Balkon, ein großes Wohnzimmer mit Ofen, ein Schlafzimmer, sowie ein Bad mit Wanne und WC. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und verfügt über 2 Zimmer sowie ein weiteres WC.

Eine Terrasse im Erdgeschoss und ein Balkon im Obergeschoss laden zum Entspannen, Sonnen oder Grillen ein. Der gepflegte Garten mit Wiese und Bepflanzung schafft eine grüne Oase mitten in Altstrehlen.

Weiterhin auf dem Grundstück:

- Tischlerei-Werkstatt mit ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Garagen mit zusammen ca. 36 m<sup>2</sup>
- 2 Stellplätze unter einem großen Carport
- 1 zusätzlicher Stellplatz direkt an der Einfahrt
- Garten mit Terrasse, Balkon und gepflegter Bepflanzung
- Eine moderne Kombination aus Photovoltaik- und Solarthermieranlage (Baujahr 2024) auf dem Dach der Werkstatt sorgt für zeitgemäße Energiegewinnung. Die Photovoltaikmodule erzeugen umweltfreundlichen Strom für den Eigenverbrauch, während die Solarthermieranlage die Warmwasserbereitung unterstützt. Die Anlage verfügt über noch 8 Jahre Herstellergarantie und trägt nachhaltig zur Senkung der Energiekosten bei.

Instandsetzungs- & Modernisierungsarbeiten

1955 & 1966

- Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses
- Umbau zum Zweifamilienhaus

1992

- Erneuerung der Hausheizung und Warmwasserbereitung
- Umstellung von Ofenheizung auf Zentralheizung

ab 1998

- Umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses
- Reparatur des Dachstuhls
- Einbau einer Zwischendachdämmung
- Neue Dacheindeckung (Bieberschwanz-Doppeldeckung)
- Neue Dachrinnen
- EG: Bad mit Dusche und WC
- OG: Bad mit Wanne und WC
- DG: zusätzliches WC

2007

- Modernisierung der Zentralheizung
- Austausch des Heizkessels in der Werkstatt
- Einbau eines Holzvergaserkessels mit Anschluss an die vorhandene Zentralheizung des Wohnhauses

2024

- Installation einer Photovoltaik- und Solarthermieranlage auf dem Flachdach/Werkstatt zur Strom- und Warmwassererzeugung, 8 Jahre Restgarantie auf die Anlage

## ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energiekennwert	171.6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Heizungsart	Öl-Heizung	Energieeffizienzklasse	F
Befuerung/Energieträger	Heizöl	Ausweis erstellt am	10.10.2025
Baujahr	1887	Ausweis gültig bis	09.10.2035
Energieausweistyp	Bedarfsausweis	Energie mit Warmwasser	Ja

## AUSSTATTUNG

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1887
- Wohn- und Nutzfläche ca. 168,42m<sup>2</sup>
- 3 Stockwerke
- teilunterkellert
- 7 Zimmer
- voll ausgebautes Dachgeschoss
- zwei Küchen (EG & 1. OG)
- Balkon & Terrasse

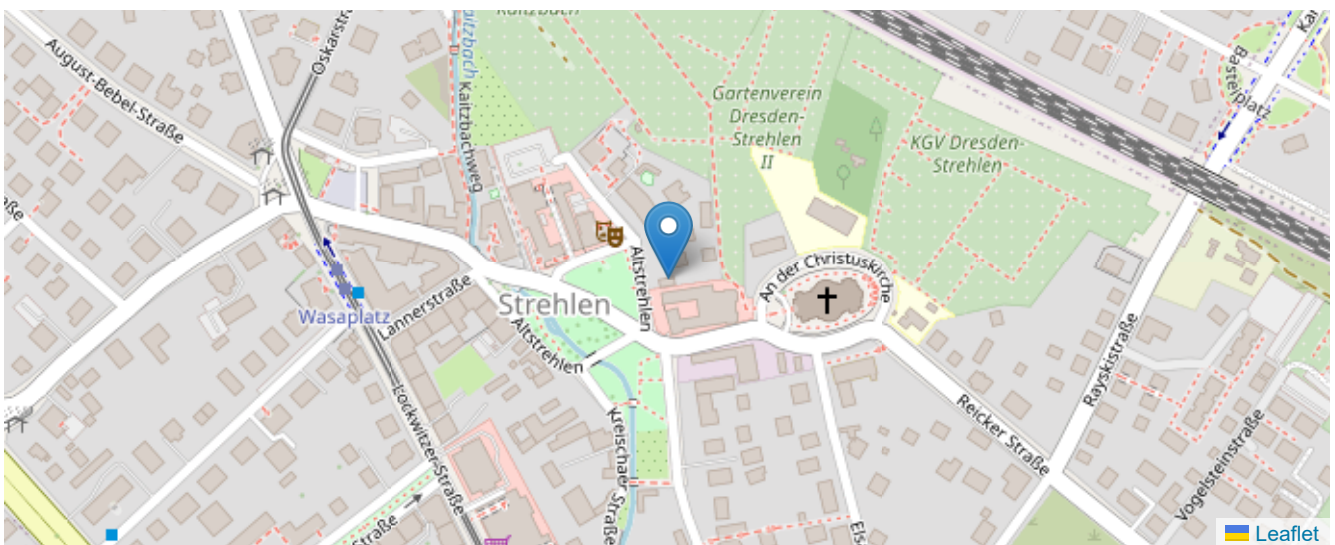
- Infrarotsauna im Erdgeschoss
- gepflegter Garten mit Wiese und Bepflanzung
- Tischlerei-Werkstatt 90m<sup>2</sup>
- 3 Garagen 36m<sup>2</sup> & Carport
- 2 Außenstellplätze
- moderne Photovoltaik- und Solarthermieanlage (Baujahr 2024, 8 Jahren Restgarantie)
- zahlreiche Modernisierungen zwischen 1955 und 2024

## UMFELD DER IMMOBILIE

Die Immobilie befindet sich in Dresden-Altsrehlen, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil im Süden Dresdens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ruhigen Nebenstraßen. Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen, Kitas, Ärzte sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind bequem erreichbar. Die Dresdner Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder ÖPNV erreichbar.

## KARTE





## PROVISIONSHINWEIS

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt für den Käufer provisionsfrei. Wir wurden vom Verkäufer entgeltlich per qualifiziertem

Alleinauftrag mit der Vermittlung beauftragt.

## WEITERE INFORMATIONEN

Ein liebevoll gepflegtes Wohnhaus mit Geschichte, Charme und vielseitigem Nutzungspotenzial. Ob als Einfamilienhaus mit großem Raumangebot, als Zweifamilienhaus für Generationenwohnen oder in Kombination mit Werkstatt und Garagen – hier finden Sie Raum für Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen.

Mindestpreis ab 490.000 €  
Provisionsfrei für Käufer

Mobiliare, Dekorationen, Maschinen, Werkzeuge usw. sind nicht im Kaufpreis enthalten. Verkauf erfolgt separat.

## IHR ANSPRECHPARTNER

VVI

**Adam Krumbach**

✉ email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de