

Ein-/Zweifamilienhaus mit Werkstatt, Garagen & Entwicklungspotenzial in Dresden-Strehlen

Einfamilienhaus



Altstrehlen 11 01219 Dresden

Wichtiges auf einen Blick

Kennung	34
Immobilienart	Einfamilienhaus
Baujahr	1878
Grundstücksfläche	ca. 692 m²
Wohnfläche	ca. 133.27 m²
Nutzfläche	ca. 152.91 m²
Sonstige Fläche	ca. 145.87 m²
Zimmer	7
Einbauküche vorhanden	Ja
Qualität der Ausstattung	Normal

Etagenanzahl	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



AS EG Wohnzimmer



AS EG Arbeitszimmer_Schlafzimmer



AS 1.OG Wohnzimmer.



AS 1.OG Wohnzimmer



AS 1.OG Schlafzimmer



1.OG Bad mit Wanne



Balkon & Terrasse



Terrasse & Blick Werkstatt



Werkstatt & Garagen



AS Werksatt (1)

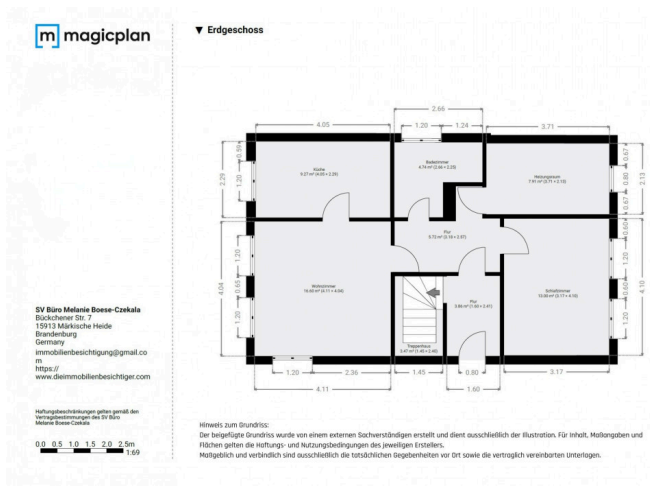


AS Werksatt (2)

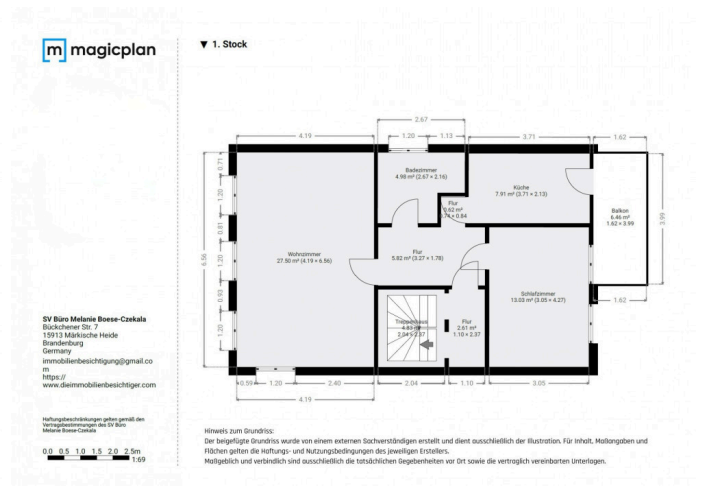


Photovoltaik & Solarthermieanlage

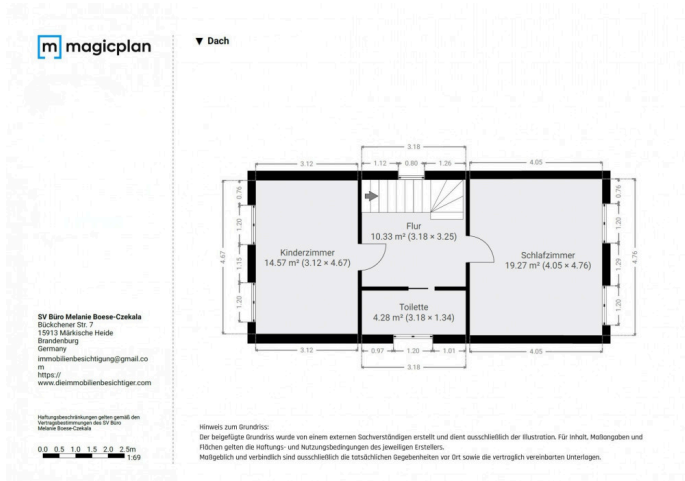
Grundrisse



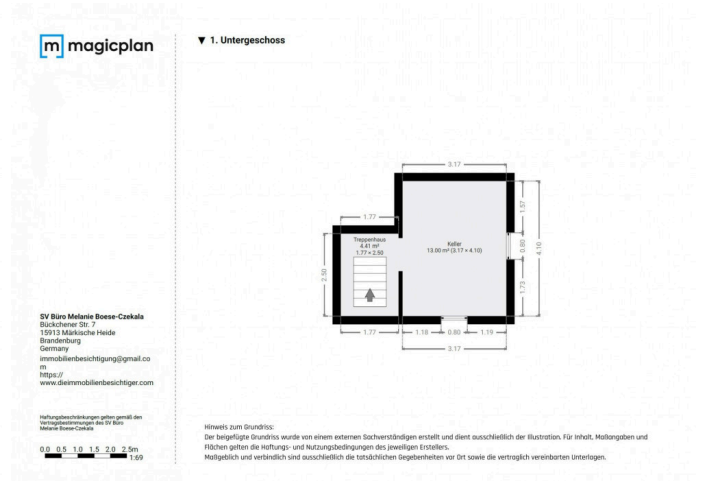
AS Grundriss EG



AS Grundriss 1.OG



AS Grundriss Dach



AS Grundriss Keller

Über die Immobilie

Zum Verkauf steht ein Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1878 auf einem ca. 692 m² großen Grundstück in Dresden-Altstrehlen.

Das Objekt umfasst neben dem Wohnhaus eine separate Werkstatt mit Garagen sowie zusätzliche Stellflächen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 133,27 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienlösung.

Der bauliche Zustand entspricht dem Alter des Gebäudes. Das Objekt ist bewohnbar, weist jedoch einen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf auf, der in der Preisfindung berücksichtigt wurde.

Besonders hervorzuheben ist die gewachsene, innerstädtische Lage in Dresden-Strehlen mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Innenstadt.

Baubeschreibung:

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Massivbauweise sowie einem eingeschossigen Werkstattgebäude und mehreren Garagen bebaut.

Das Wohnhaus mit Baujahr ca. 1878, verfügt über zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie eine teilweise Unterkellerung. Die Wohnfläche beträgt ca. 133,27 m².

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die Warmwasserbereitung über einen Boiler. Die Ausstattung ist als einfach bis durchschnittlich einzuordnen.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Werkstattgebäude (Baujahr ca. 1897) mit einer Nutzfläche von ca. 145,87 m² in Massivbauweise. Die Nutzung erfolgt derzeit teilweise als Werkstatt.

Der bauliche Zustand des Gesamtobjekts ist altersbedingt. Es bestehen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfe sowie energetische Defizite.

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf

beträgt 279,80 kWh/(m²·a), entsprechend Energieeffizienzklasse H.

INSTANDSETZUNG- & MODERNISIERUNGSARBEITEN

1955 & 1966

- Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses
- Umbau zum Zweifamilienhaus mit Gäste-Dachgeschoss
- Wiederaufbau der Werkstatt und der Garagen

ab 1992

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

ab 1998

- Umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses
- Reparatur des Dachstuhl
- 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

2015

- Installation einer Solarthermieanlage auf dem Flachdach/Werkstatt, Inbetriebnahme 2015

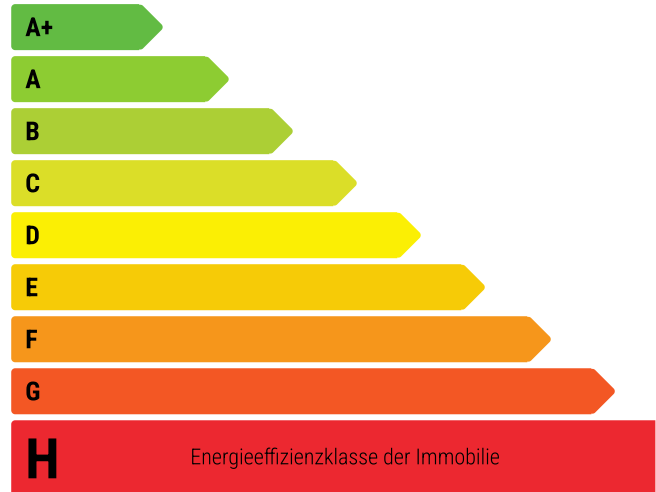
2024

- Installation einer Photovoltaik auf dem Flachdach/Werkstatt, Inbetriebnahme 28.08.2024

Kein Denkmalschutz, jedoch Lage in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB).

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Öl-Heizung
Befuerung/Energieträger	Heizöl
Baujahr	1878
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	279.8 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	H
Ausweis erstellt am	28.03.2026
Ausweis gültig bis	28.03.2036
Energie mit Warmwasser	Ja



Ausstattung

Ein- oder Zweifamilienhaus
Baujahr ca. 1878
ca. 133 m² Wohnfläche
ca. 152,91 m² Wohn- und Nutzfläche
Grundstück ca. 692 m²
teilunterkellert
6-7 Zimmer

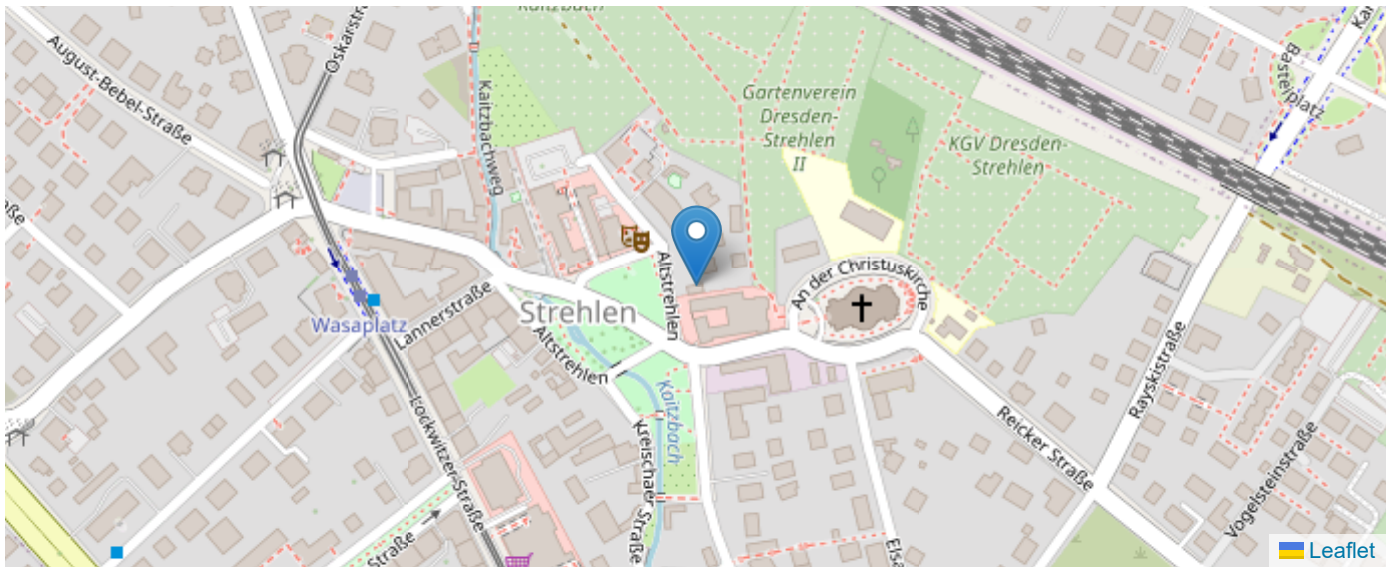
zwei Küchen (EG & 1. OG)
Balkon & Terrasse
Infrarotsauna
Baujahr ca. 1897 Werkstattgebäude ca. 145,87 m²
3 Garagen + Stellplätze
Solarthermieanlage (2015)
Photovoltaikanlage (2024)

Umfeld der Immobilie

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

ten, 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 provi-
sionsfrei. Wir wurden vom Verkäufer entgeltlich per qualifizier-

tem Alleinauftrag mit der Vermittlung beauftragt.

Weitere Informationen

- Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich
- großes Grundstück in innerstädtischer Lage
- flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- zusätzliche Nutzflächen durch Werkstatt und Garagen
- Entwicklungspotenzial durch Modernisierung
- Photovoltaik als moderne Ergänzung

Mindestpreis ab 490.000 €
Provisionsfrei für Käufer

Änderungen bleiben vorbehalten.

Mobiliare, Dekorationen, Werkzeuge usw. sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Ihr Ansprechpartner



Herr Adam Krumbach

✉ email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de