



Wohnhaus + Halle / Werkstatt & Garagen Dresden Zentrum

WICHTIGES AUF EINEN BLICK



IMMOBILIENART
Einfamilienhaus



KAUFPREIS
399.000,00 €



WOHNFLÄCHE
ca. 133.27 m²



ZIMMER
7



BAUJAHR
1878



KENNUNG
34

Grundstücksfläche	ca. 692 m ²
Nutzfläche	ca. 152.91 m ²
Sonstige Fläche	ca. 145.87 m ²
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
Provision Käufer inkl. MWST	3,57 %
Kaufpreis	399.000,00 €

GALERIE



AS Haus Grundstück



AS Einfahrt



AS Seitenansicht



AS Blick Eingang & Einfahrt



AS Seitenansicht



AS Garten



AS EG Wohnzimmer



AS EG Arbeitszimmer



AS 1.OG Schlafzimmer



AS 1.OG Wohnzimmer



AS 1.OG Bad mit Wanne



AS Zimmer Dachgeschoss



AS Balkon & Terrasse



AS Terrasse & Blick Werkstatt



AS Werkstatt



AS Werkstatt & Garagen



AS Photovoltaik & Solarthermieanlage

GRUNDRISSSE

m magicplan

▼ Erdgeschoss



EV Büro Makler Dresden-City
Bürohaus Nr. 7
13013 Maklerhaus
Dresden
www.ev-buero-makler-dresden.de
info@ev-buero-makler-dresden.de

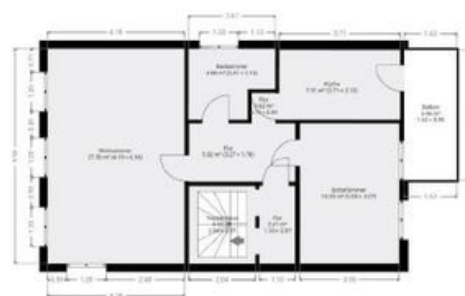
Maßstab: 1:100
10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Hinweis zum Grundriss:
Der beigefügte Grundriss wurde von einem erfahrenen Sachverständigen erstellt und dient ausschließlich der Orientierung. Er enthält, Maßangaben und
Richtungen geben die maßgebende und maßgebende Angaben des jeweiligen Sachverständigen.
Maßstab: 1:100
10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

AS Grundriss EG

m magicplan

▼ 1. Stock



EV Büro Makler Dresden-City
Bürohaus Nr. 7
13013 Maklerhaus
Dresden
www.ev-buero-makler-dresden.de
info@ev-buero-makler-dresden.de

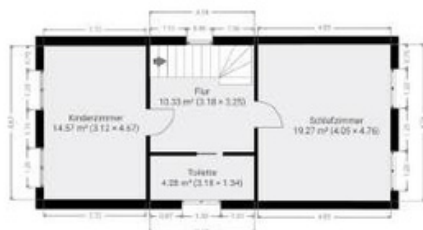
Maßstab: 1:100
10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Hinweis zum Grundriss:
Der beigefügte Grundriss wurde von einem erfahrenen Sachverständigen erstellt und dient ausschließlich der Orientierung. Er enthält, Maßangaben und
Richtungen geben die maßgebende und maßgebende Angaben des jeweiligen Sachverständigen.
Maßstab: 1:100
10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

AS Grundriss 1.OG

m magicplan

▼ Dach



Dr. Marc Wolke/Breuer-Cankude
Bismarckstr. 7
10113 Berlin-Mitte
Brandenburg
www.breuer-cankude.de
email@breuer-cankude.de
www.breuer-cankude.de

Maßstab: 1:100
0 5 10 15 20 25m

Hinweis zum Grundriss:
Der fertige Grundriss wurde von einem erfahrenen Fachmann erstellt und stellt ausschließlich die Funktion, die Anzahl der Räume und die Flächen dar. Die Maßangaben sind nur zur Orientierung und sind nicht verbindlich. Die tatsächlichen Maße können von den hier angegebenen abweichen.

AS Grundriss Dach

m magicplan

▼ 1. Untergeschoss



Dr. Marc Wolke/Breuer-Cankude
Bismarckstr. 7
10113 Berlin-Mitte
Brandenburg
www.breuer-cankude.de
email@breuer-cankude.de
www.breuer-cankude.de

Maßstab: 1:100
0 5 10 15 20 25m

Hinweis zum Grundriss:
Der fertige Grundriss wurde von einem erfahrenen Fachmann erstellt und stellt ausschließlich die Funktion, die Anzahl der Räume und die Flächen dar. Die Maßangaben sind nur zur Orientierung und sind nicht verbindlich. Die tatsächlichen Maße können von den hier angegebenen abweichen.

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. Die Nutzung erfolgt derzeit teilweise als Werkstatt.

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

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt 279,80 kWh/(m²·a), entsprechend Energieeffizienzklasse H.

INSTANDSETZUNGS- & 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 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

2015

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

2024

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

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

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

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

lichkeiten, 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

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages hat der Käufer, sofern er im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit handelt, ein Honorar in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer zu zahlen. Handelt der Käufer als Verbraucher, gilt der Honorarsatz in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter-/Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger

angeschlossene Firma auch wenn diese anders firmiert erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sind. Wenn infolge der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Mietvertrag über oben genanntes Gewerbeobjekt (Gewerberaum) zustande kommt, verpflichtet sich der Auftraggeber, an den Auftragnehmer eine Provision in Höhe von 5,95 Bruttomietmieten ohne Energiekosten inkl. MwSt. zu bezahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des Hauptvertrages fällig und zahlbar.

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 399.000 €

Änderungen bleiben vorbehalten. Mobiliar, Dekorationen, Werkzeuge usw. sind nicht im Kaufpreis enthalten.

HINWEIS:

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtum, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Flächenangaben, Grundrisse, Darstellungen und AI-Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die Vereinbarungen im Kauf- bzw. Mietvertrag.

IHR ANSPRECHPARTNER



A. Krumbach

✉ email@VERMITTLUNG-von-IMMOBILIEN.de