

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dresden

**Einzigartige Immobilie im historischen Dresden:
>5.148m² Nutzfläche**



Objekt-Nr. **OM-264136**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **3.000.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Wuttke
Telefon: 0177 4517252

Försterlingstrasse 20
01259 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1975	Nutzfläche	5.148,00 m ²
Grundstücksfläche	3.763,00 m ²	Energieträger	Fernwärme
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	130,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	5.148,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein eingefriedetes Grundstück (Flurstück 513/1-3) mit Bestandsgebäude auf der Försterlingstrasse 20 in 01259 Dresden:

- Größe Grundstück: 3.763m² (Gewerbemischgebiet)
- Größe Gebäude: 5.148m² auf 6 Ebenen (Bruttogeschossfläche)
- Größe Wohnfläche: Nach Wiederherstellung ja nach Ausführung ca. 4.120m²
- Baujahr: 1975
- Letzte Sanierung: 1990er
- Konstruktion: Stahlständer mit Betoneinlegedecken und vorgehangener Aluminiumfassade, Typ "Leipzig" (DDR Baukombinat)
- Grundstück Baulasten frei
- Grundbuch ohne Grundschuld Eintrag

Eine Bauvoranfrage für die Schaffung von Wohnraum incl. Lärmimmissionsgutachten wurde bereits positiv beschieden.

Das Objekt eignet sich zur Schaffung von Wohnraum , Pflegeheim , Klinik oder der Wiederherstellung eines Geschäftshauses.

Wohnen:

Es können sowohl 30 familienfreundliche Wohneinheiten als Loft Wohnungen (3 bis 5-Raum-Wohnungen) mit eigenem Garten und Terrasse oder bis zu 50 sozial geförderte Mieteinheiten entstehen. Planungen und Pläne im Detail bereits vorhanden.

Gewerbe:

Es liegen bereits detaillierte Planungen und Pläne für Ärztehaus, Wohnheim, Büro und Selfstorage mit Sicherheitsverwahrung (Tresore) vor. Diese können kostenfrei übernommen werden.

Zustand:

Durch die massive Bauweise ist der Rohbau in Einwandfreien Zustand. Die Kellerräume sind trocken, da das gesamte Untergeschoss mit wasserundurchlässigem Beton gebaut wurde. Es wurden über die Jahre weitere wasserabweisende Schichten von außen angebracht. Der Keller ist in massiverer Ziegelbauweise in mehreren Mehrzweckräumen untergliedert incl. Anlieferungsrampe und Öffnungen für Lastenaufzüge.

Im Inneren sind bereits 2 Etagen vollständig entkernt (Dachgeschoss und Erdgeschoss). Die restlichen 3 Etagen sind noch zu entkernen (Gipskarton-Holz Wände). Durch die bereits durchgeführten Arbeiten liegen detaillierte Angaben zu Abfallmengen und Aufwandsschätzungen vor, sodass genau geplant werden kann ohne Überraschungen.

Die Fassade ist je nach Nutzungsart noch verwendbar. Einige Elemente müssen mit Isolierungen erneuert werden und können von außen mit einer vorgeblendeten Aluminiumfassade verschönert werden. Alternativ kann die Fassade mittels Kran in 1x3m Modulen "ausgehoben" und am Boden recycelt werden.

Lage

Das Objekt befindet sich gegenüber der Christlichen Schule Zschachwitz die als Oberschule und Gymnasium betrieben wird verkehrsgünstig im Stadtteil Großzschachwitz. Umgeben wird diese von kleinen und mittleren Wohnanlagen sowie einer Kleingartenanlage und einer Gewerbestätte der VEM Sachsenwerk.

In der unmittelbaren Umgebung (5 min Fußweg) befindet sich Anschluss an die Bahnlinie 6 die Buslinien 65, 88 und 89 sowie dem S-Bahnhof Niedersedlitz, von den mehrere Verbindungen des örtlichen Regionalverkehrs ausgehen. Von hier aus gelangen Sie in ca. 10 Minuten zum Dresdner Hauptbahnhof, 30 Minuten zum Dresdner Flughafen und 50 Minuten in die Bergwelt Sächsische Schweiz.

Ein Ärztehaus, mehrere Supermärkte (Aldi, Lidl, Netto, Konsum), Schulen und Kindergärten befinden sich alle in einem 5-10 min Fußwegradius.

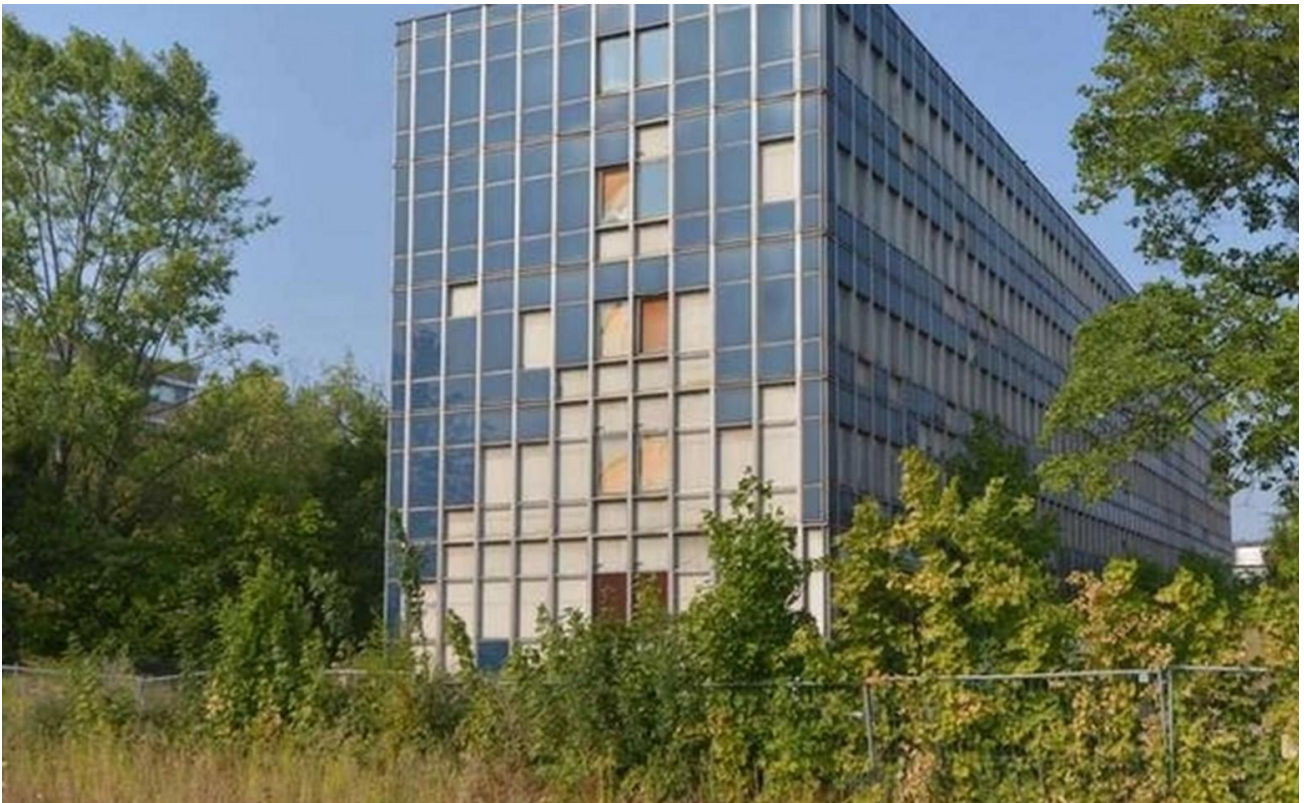
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zustand aktuell



Zustand aktuell

Exposé - Galerie



Zustand Aktuell



Ansicht Innen

Exposé - Galerie



Ansicht Innen OG



Ansicht Innen OG

Exposé - Galerie



Ansicht Innen EG



Visualisierung Wohnanlage

Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnanlage



Sicht Süd-West

Exposé - Galerie



Sicht Süd



Sicht Süd-West

Exposé - Galerie



Sicht West

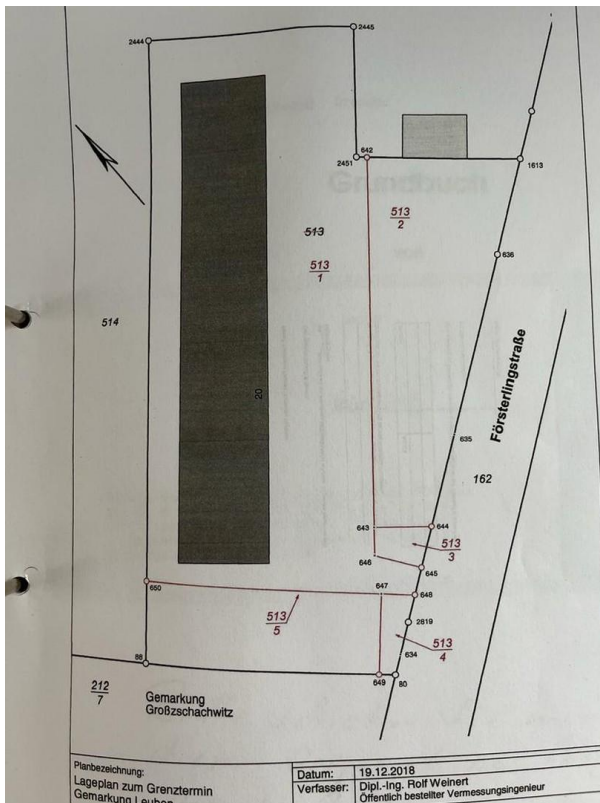


Sicht Nord-West

Exposé - Galerie



Luftbild



Flurstücksplan

Anlage

Angaben zum Eigentümer und den betroffenen Flurstücken (soweit betroffen):

Grundbuchbezirk Leuben Blatt 829:	
Aktuelle Eigentümer:	Wuttke, Thomas
Flurstücke:	Leuben Flurstück 513/1, 513/2, 513/3, 513/4, 513/5

Eintragungsbekanntmachung

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 bis 4)				Leuben 829		Größe	
LNrE	LNrG	Bezeichnung der Grundstücke und Rechte				qm	
3	T.v.2	513/1	Försterlingstraße 20			2809	
			Gebäude- und Freifläche				
3	T.v.2	513/2				874	
			Gebäude- und Freifläche				
3	T.v.2	513/3				38	
			Gebäude- und Freifläche				
3	T.v.2	513/4				42	
			Gebäude- und Freifläche				
3	T.v.2	513/5				398	
			Gebäude- und Freifläche				

Ende der Eintragungsbekanntmachung

Flurstücksplan

Exposé - Galerie

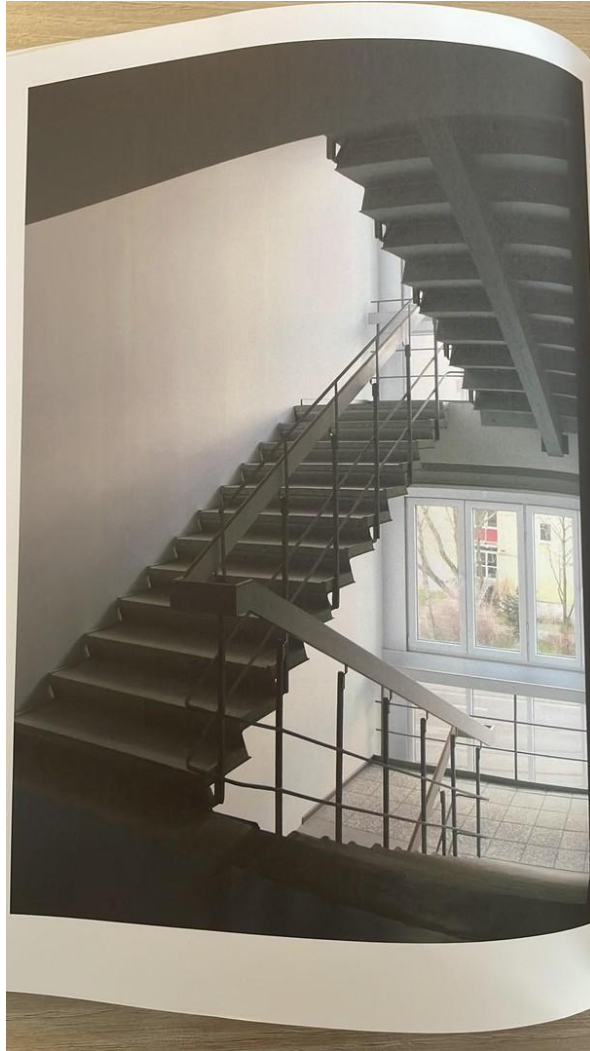


Fassadenkonstruktion



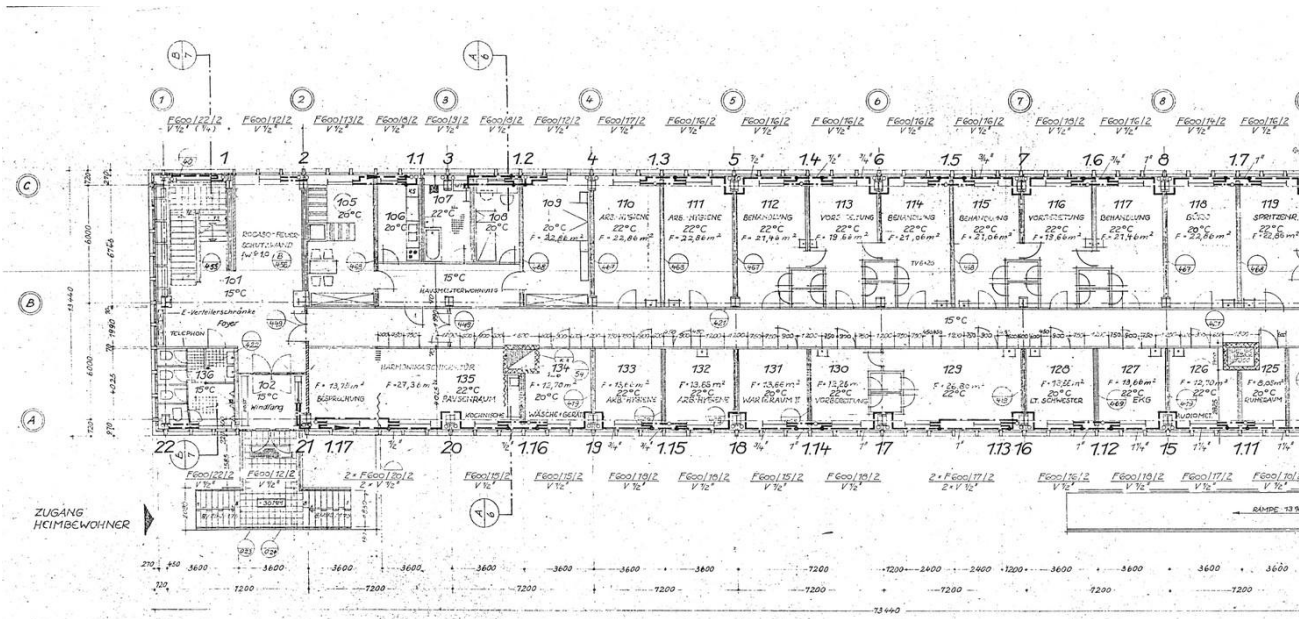
Fassadenkonstruktion

Exposé - Galerie



Beispiel Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

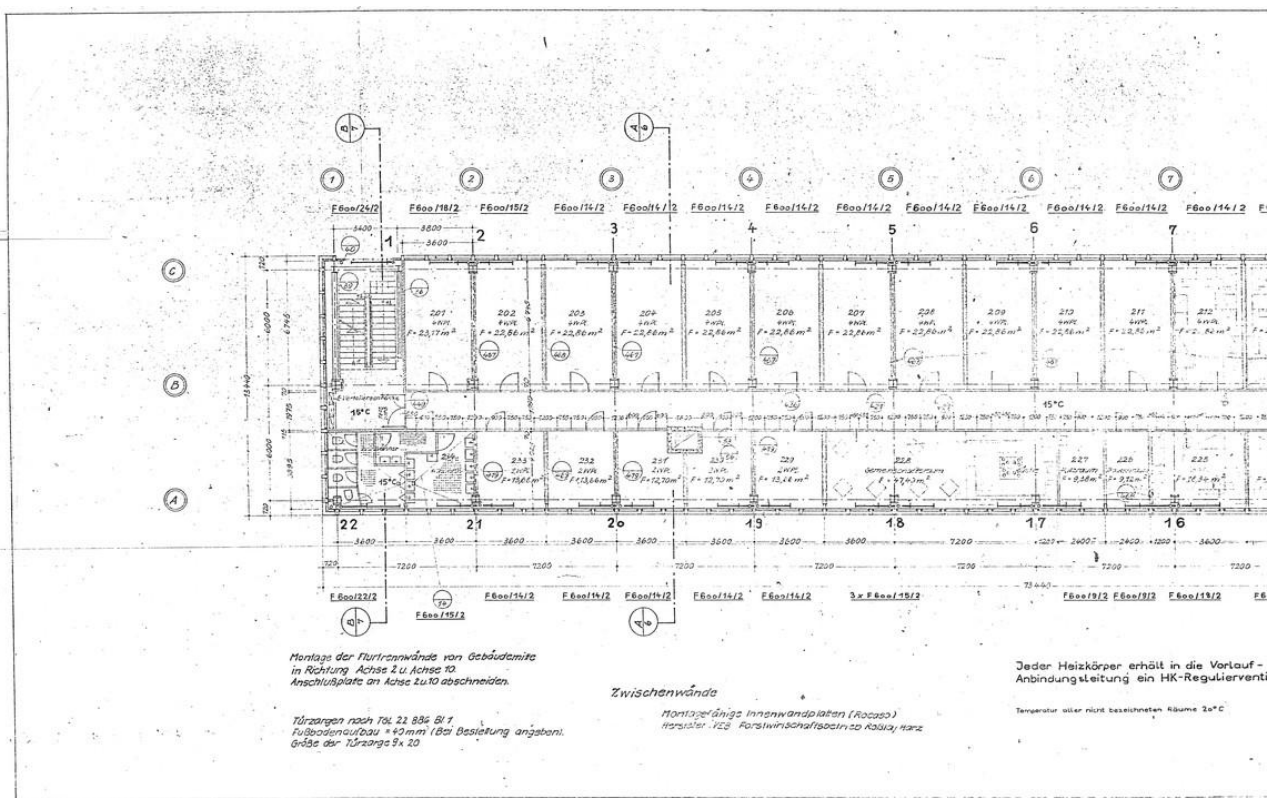


Montage der Partitivrände von Gebäudemitte
in Richtung Achse 2 u. Achse 10
Anschlussplatte an Achse 2 u. 10 abschneiden

Türzargen nach TGL 22.836 Bl. 1
Fußbodenaufbau = 40 mm (bei Bestellung angeben)
Größe der Türzarge 8x 20

Montagefähige Innenwandplatten (Rocasso)
Hersteller: VEB Forstwirtschaftsbetrieb Roda/Harz

Grundriss EG aktuell



Montage der Partitivrände von Gebäudemitte
in Richtung Achse 4 u. Achse 10
Anschlussplatte an Achse 2 u. 10 abschneiden

Türzargen nach TGL 22.836 Bl. 1
Fußbodenaufbau = 40 mm (bei Bestellung angeben)
Größe der Türzarge 8x 20

Zwischenwände
Montagefähige Innenwandplatten (Rocasso)
Hersteller: VEB Forstwirtschaftsbetrieb Roda/Harz

Jeder Heizkörper erhält in die Vorlauf-
Anbindungslleitung ein HK-Regulierventil

Temperatur aller nicht beschrifteten Räume 20°C

Grundriss OG 1-4 aktuell

Exposé - Anhänge

1. Expose potentielle Wohnanlage



GREENLIVING-DRESDEN

URBAN - EXKLUSIV - NACHHALTIG





~ GREENLIVING DRESDEN ~

RUHIGER WOHNGENUSS TRIFFT URBANE LEBENSQUALITÄT

Fernab der Dresdner Geschäftigkeit entsteht in dem aufstrebenden, familienfreundlichen Stadtteil Großschachwitz ein modernes Wohn- und Arbeitsensemble mit grüner Erholungszone im Zentrum. Greenliving verbindet urbane Infrastruktur mit exklusivem, entschleunigtem Gemeindeleben. Diese Kombination schafft die optimale Work-Life Balance sowie eine hohe Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner.

Die durchdachten 3- bis 5-Zimmer Wohnungen zeigen sich in vielseitigen Grundrissvarianten - hier finden Singles und Paare genauso ein Zuhause wie kleine und große Familien. Mit dem geplanten Biotop im westlichen und östlichen Teil sowie einer intensiven Begrünung und parkähnlichen Gestaltung des Grundstückes hält die Natur bei GreenLiving-Dresden Einzug. Das Wohnungsangebot wird mit Gewerbeflächen, einem Spielplatz und großzügigen Gemeinschaftsflächen ergänzt. Bei GreenLiving Dresden heißt es: zurücklehnen und genießen!

»Urbanes Wohngefühl und besondere Grünräume – Bei GreenLiving Dresden sind die Wege kurz und der Alltag entspannt«

≈ DAS PROJEKT ≈

DYYNAMISCHES WOHNQUARTIER MIT GRÜNER MITTE



In Großschachwitz in Dresden entsteht ein besonderes Wohnquartier zum Leben, Wohnen, Arbeiten und Genießen. Geplant ist ein zweiteiliges Gebäudeensemble, bei dem in einem Baukörper ca. 20 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ihren Platz finden. Diese sind im Loft-Charakter konzipiert und bieten viel Raum zur Entfaltung. Eine teils ober- und unterirdische Gewerbefläche im vorderen Teil komplettieren das Konzept.

Grünraum im gesamten Bereich des Quartiers

Durch die geschickte Anordnung der Baukörper und der unterirdisch gelegenen Parkmöglichkeiten entstehen ruhige Rückzugsorte und großzügige Gemeinschaftsflächen, umgeben von kleinen Wegnetzen. Der begrünte Innenhof im Herzen des Quartiers bietet eine Oase der Erholung für die kleinen und großen Bewohner. Die Grünfläche wird teilweise mit leichten Gefälle umgesetzt - es entstehen sanfte Anhöhen, welche als Rodelhügel genutzt werden können. Mit dem kleinen Spielplatz für Kinder kommt auch der Community Gedanke nicht zur kurz.





4

2

3

1

5



ÜBERSICHT GREENLIVING QUARTIER

1 Gemeinschaftliche Grünzone

Kinderspielplatz, Picknick Wiese mit überdachten Bänken und Tischen.

2 Biotop und Tiefgaragen Einfahrt

Verschiedene Unterschlupfe aus Gehölz, Steinen, Sandflächen sowie freiwachsende Hecken auf dem Dach der Tiefgaragen Einfahrt in Schneckenform.

3 Separat zugängliche Gewerbeeinheit

Auf ca. 110m² erstreckt sich oberirdisch eine kleine, Büro- und Empfangsfläche. Auf zwei unterirdischen Ebenen befinden sich gesicherte Tresorräume.

4 Private, bepflanzte Dachgärten

Für 4-6 Penthouse ähnliche Wohnungen stehen eigene Dachterrassen zur Verfügung, welche mit heimischen Gewächsen bepflanzt sind und somit ein natürliches Mikroklima schaffen.

5 Garagen

2 oberirdische Garagen stehen zusätzlich als Hausmeister Lager und Fahrradraum zur Verfügung. Weitere 6 Garagen dienen als fremd vermietete PKW Stellplätze.



~ STANDORT ~

DRESDEN

EINE STADT MIT ZUKUNFT

Dresden als Landeshauptstadt von Sachsen ist mit seinen 560.000 Einwohnern Zentrum der sächsischen Landesregierung.

Das charakteristische sind die Vielzahl bedeutender Bildungs- und Kultur-einrichtungen, darunter die renommierte Technische Universität sowie die besondere Altstadtarchitektur, welche ihr den Beinamen als toskanische Hauptstadt des Nordens verleiht. Als ehemaliges Weltkulturerbe bietet die Stadt einen einzigartigen Lebensraum mit Naturpanoramen, Kultur- und Bildungshighlights sowie einen stark wachsenden Wirtschaftsraum.

Ein hervorragend ausgebautes Nah- und Fernverkehrsnetz mit 14 Bahn-, 27 Bus- und 4 S-Bahnlinien ermöglichen ein schnelles, autofreies Fortbewegen zu fast allen Orten im Einzugsgebiet.

Dresden Großschachwitz

Der beliebte südöstlich gelegene Stadtteil befindet sich nur rund 15 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt und grenzt an die schönen Elbauen. Die Nähe zur Autobahn A17 (Anbindung A4) mit den Anschlussstellen Nickern (6min Fahrzeit) und Heidenau (7min Fahrzeit) macht die Lage zu einem hervorragend angebundenen und naturnahem Wohnumfeld.

*»Leben im Grünen, direkt and der Großstadt.
Großschachwitz kombiniert gekonnt urbanen Flair mit
traditioneller, sächsischer Lebenslust «*



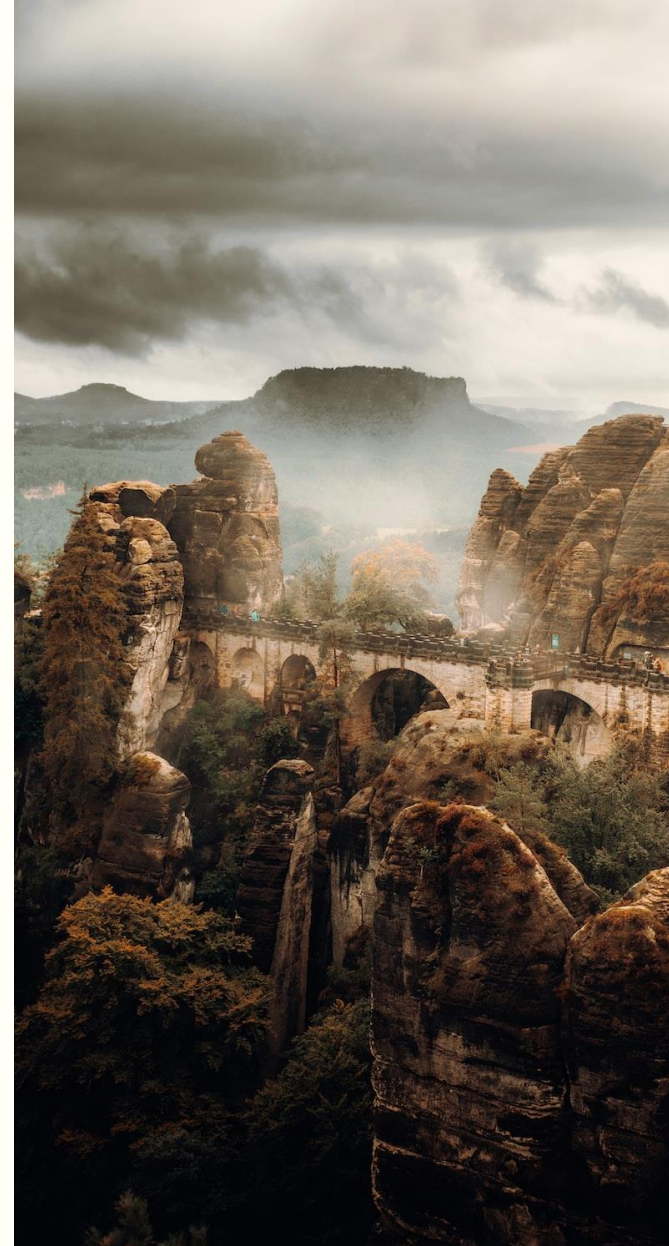
Wo sich die Natur entfalten Darf

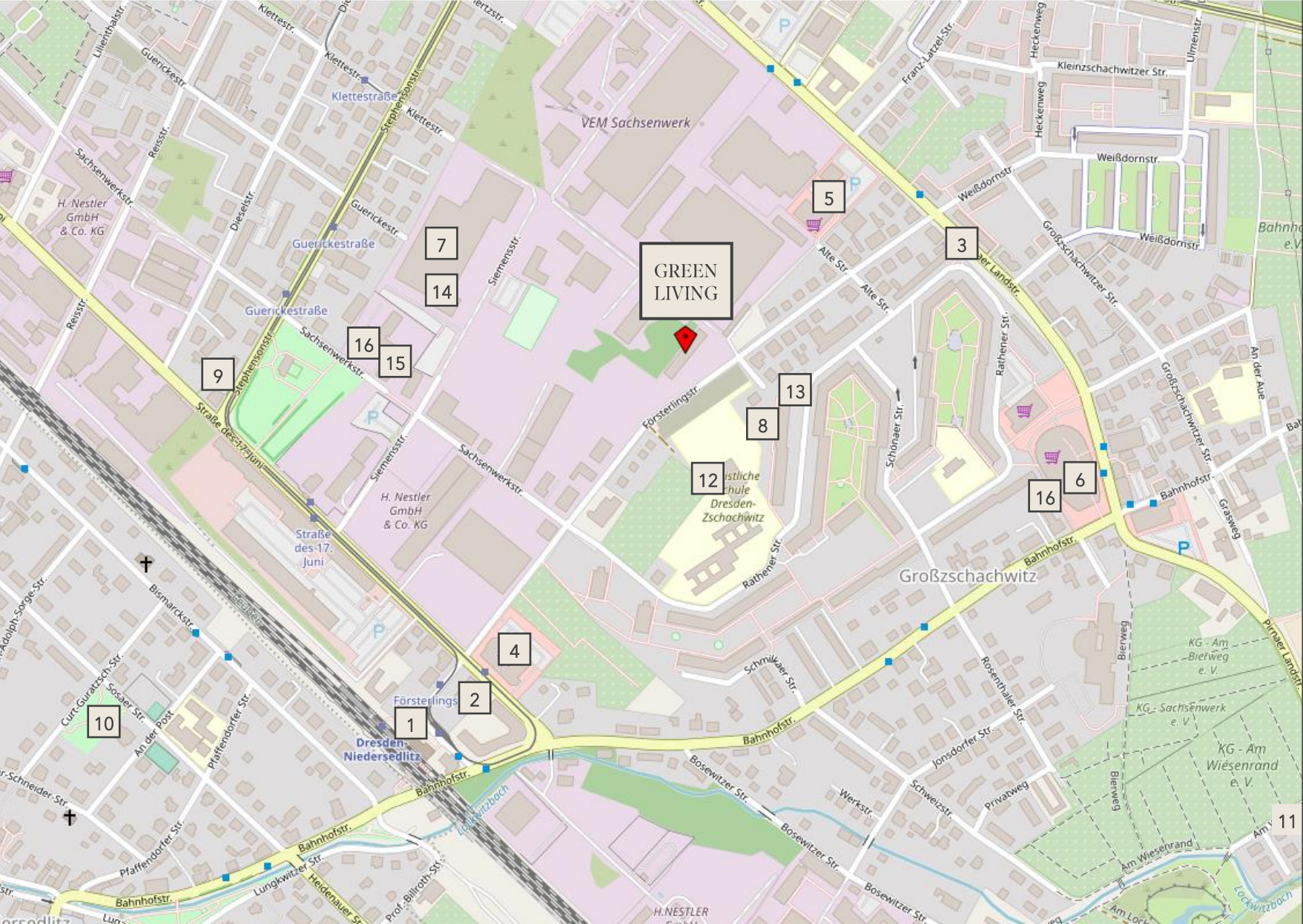
GreenLiving Dresden befindet sich gegenüber der Christlichen Schule Zschachwitz die als Oberschule und Gymnasium betrieben wird. Umgeben wird diese von kleinen und mittleren Wohnanlagen sowie einer Kleingartenanlage. In wenigen Minuten fährt man mit dem Rad and die Elbauen mit einem weitlaufendem und sehr gut ausgebautem Wegnetz entlang dem Fluss Elbe. Auf diesem gelangt man Richtung Süd-Ost bis in das Elbsandsteingebirge mit der berühmten Felsformation Bastei und Richtung Nord-West in die Dresdner Altstadt.

Alles in Reichweite

In der unmittelbaren Umgebung (5 min Fußweg) befindet sich Anschluss an die Bahnlinie 6 die Buslinien 65, 88 und 89 sowie dem S-Bahnhof Niedersedlitz, von dem mehrere Verbindungen des örtlichen Regionalverkehrs ausgehen. Von hier aus gelangen Sie in ca. zehn Minuten zum Dresdner Hauptbahnhof, dreißig Minuten zum Dresdner Flughafen und fünfzig Minuten in die Bergwelt Sächsische Schweiz.

Ein Ärztehaus, mehrere Supermärkte (Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Konsum), Schulen und Kindergärten befinden sich alle in einem 5-10 min Fußwegradius.





GREEN LIVING

12

8

13

5

3

7

14

16

15

9

16

6

4

2

1

10

11

VEM Sachsenwerk

Großzschwitz

Dresden
Niedersedlitz

Städtische Schule
Dresden-Zschachwitz

H. Nestler
GmbH & Co. KG

H. Nestler
GmbH & Co. KG

KG - Am
Wiesenrand
e. V.

KG - Am
Bierweg
e. V.

KG - Sachsenwerk
e. V.

Am Wiesenrand

Am Lork

H. NESTLER

Bahnhof
e. V.

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

Bahnhof

≈ DIE LAGE ≈

HOHER WOHNKOMFORT UND KURZE WEGE

Bus & Bahn

- 1 Bahnhof Niedersedlitz
- 2 Bahnhaltestelle Försterlingstrasse
- 3 Bushaltestelle Weißdornstraße

Nahversorgung

- 4 REWE Supermarkt
- 5 Aldi Supermarkt und Getränkehandel
- 6 Zschach Einkaufszentrum

Freizeit

- 7 Superfly Trampolin & Kidsplanet
- 8 Sportplatz
- 9 Biergarten „Gasthof Dresden“
- 10 Spielplatz „altes Rathaus“
- 11 Kiesgrube Sporbitz

Bildung & Gesundheit

- 12 Christliche Grundschule & Gymnasium
- 13 Kindertagesstätte „Regenbogen“
- 14 Kindergarten „Darbones Kinderwelt“
- 15 Ärztehaus Niedersedlitz
- 16 Apotheke

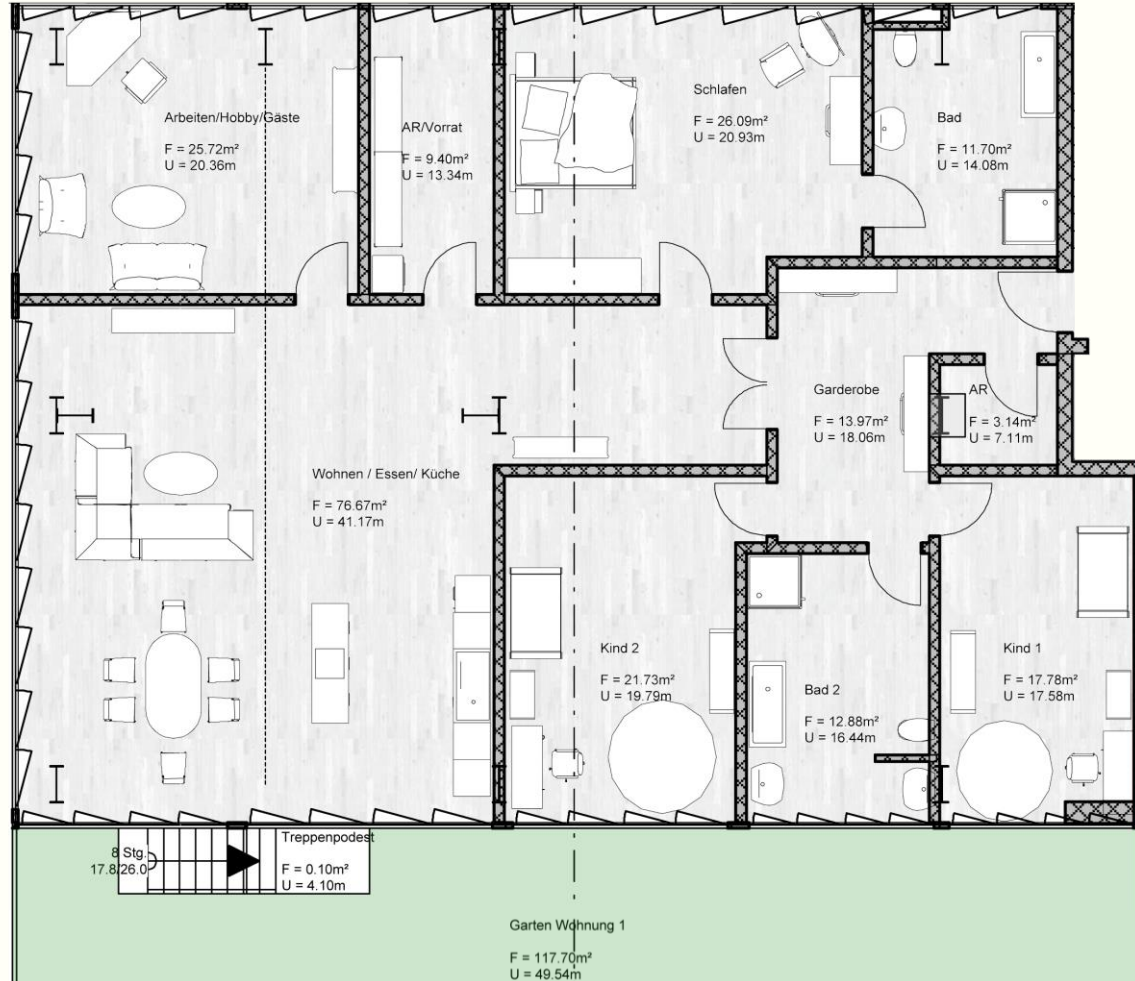








2x Gartenwohnung Panorama (Beispiel groß)

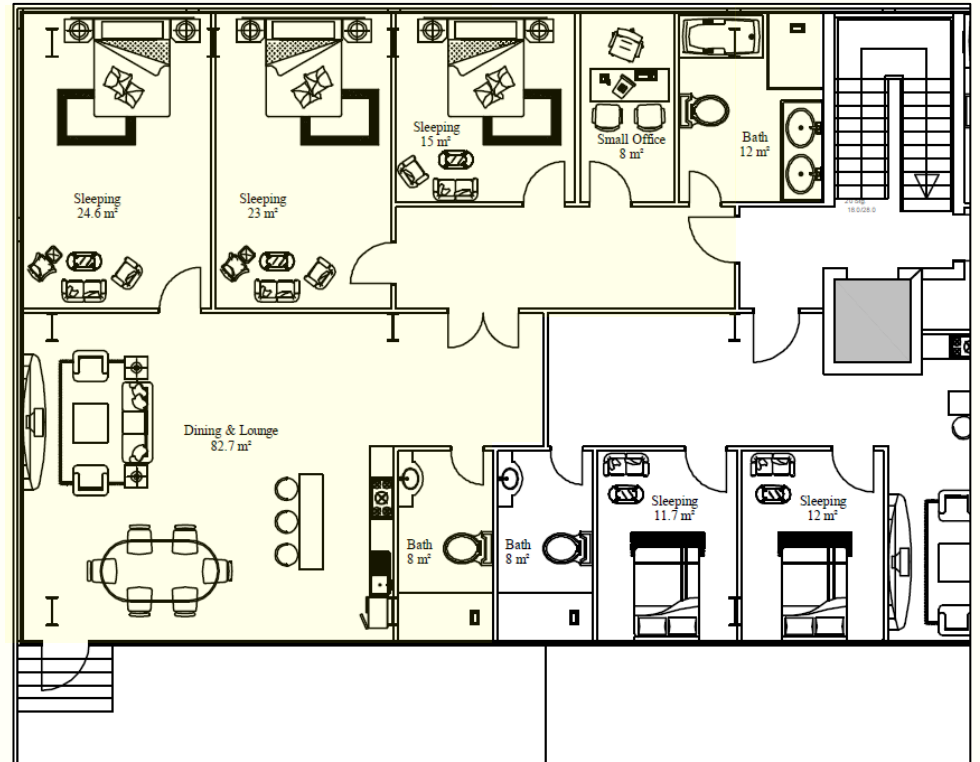


Gartenwohnung Panorama | 5-6 - Zimmer

Wohnfläche: 257,92 m² | Nutzfläche: 336,78 m²
Garten (33%) | 2 x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich

2x Gartenwohnung Panorama (Beispiel klein)



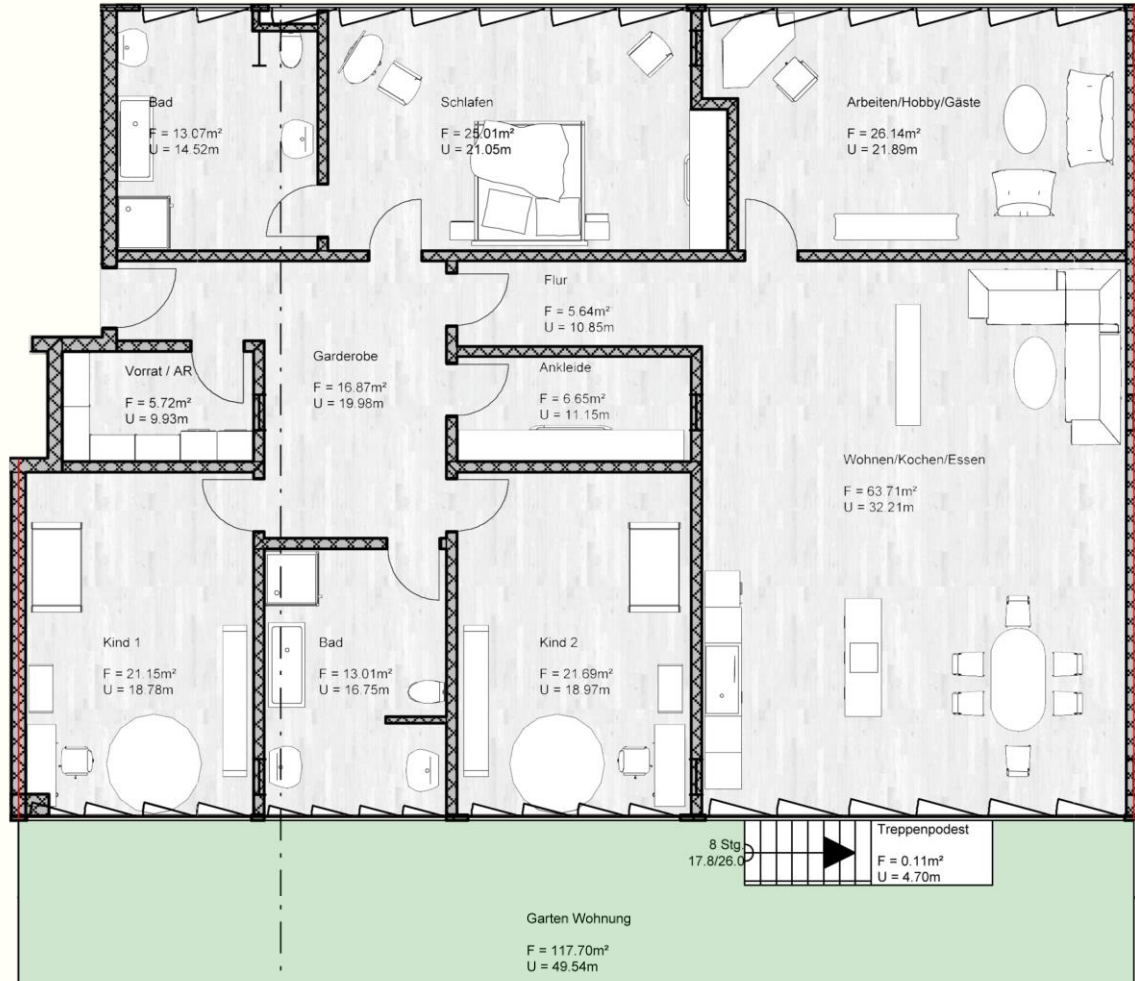
Gartenwohnung Panorama | 4-5 - Zimmer

Wohnfläche: ca. 173,92 m² | Nutzfläche: ca. 194 m²**

Garten (25%) | 2x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar soweit baulich möglich

2x Gartenwohnung Loft (Beispiel groß)



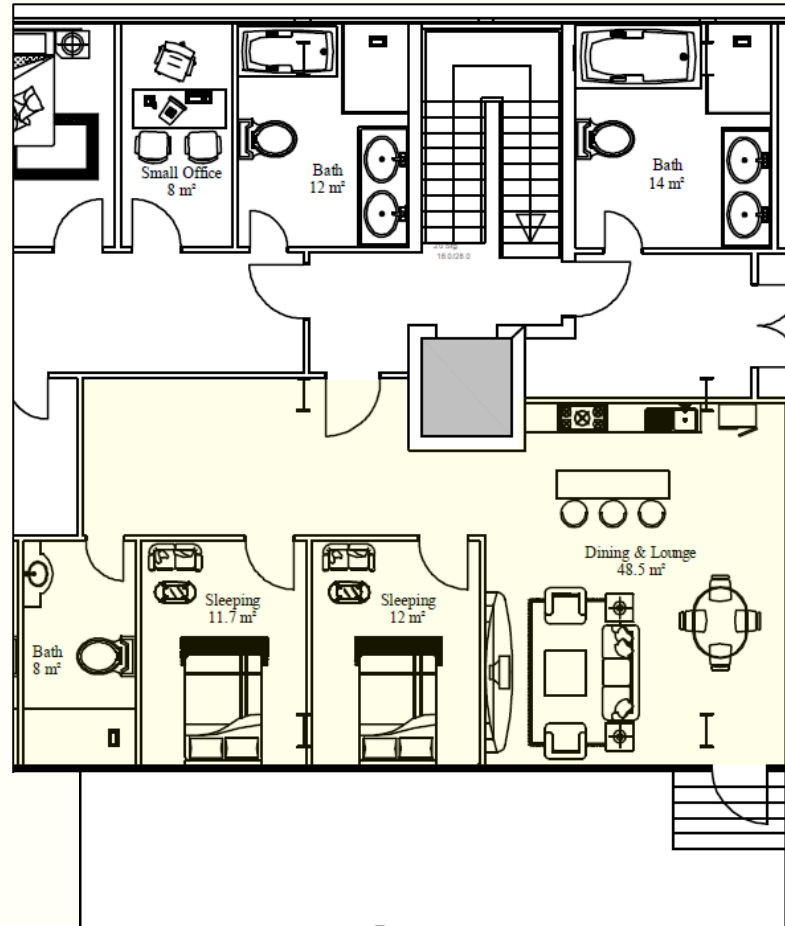
Gartenwohnung Loft | 5-6 - Zimmer

Wohnfläche: 204,85 m² | Nutzfläche: 219,57 m²**

Garten (33%) | 2 x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich

2x Gartenwohnung Loft (Beispiel klein 1)



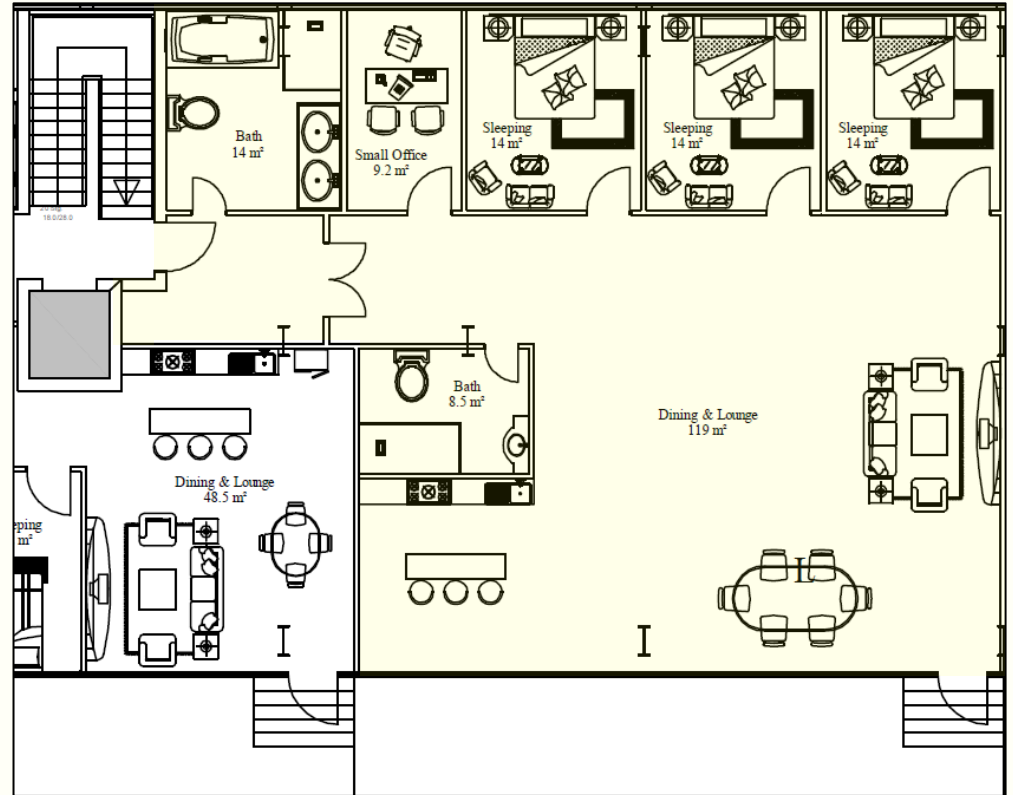
Gartenwohnung Loft | 3 - Zimmer

Wohnfläche: ca. 100,85 m² | Nutzfläche: ca. 178,80 m²**

Garten (25%) | Tiefgaragenstellplatz | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar soweit baulich möglich

2x Gartenwohnung Loft (Beispiel klein 2)



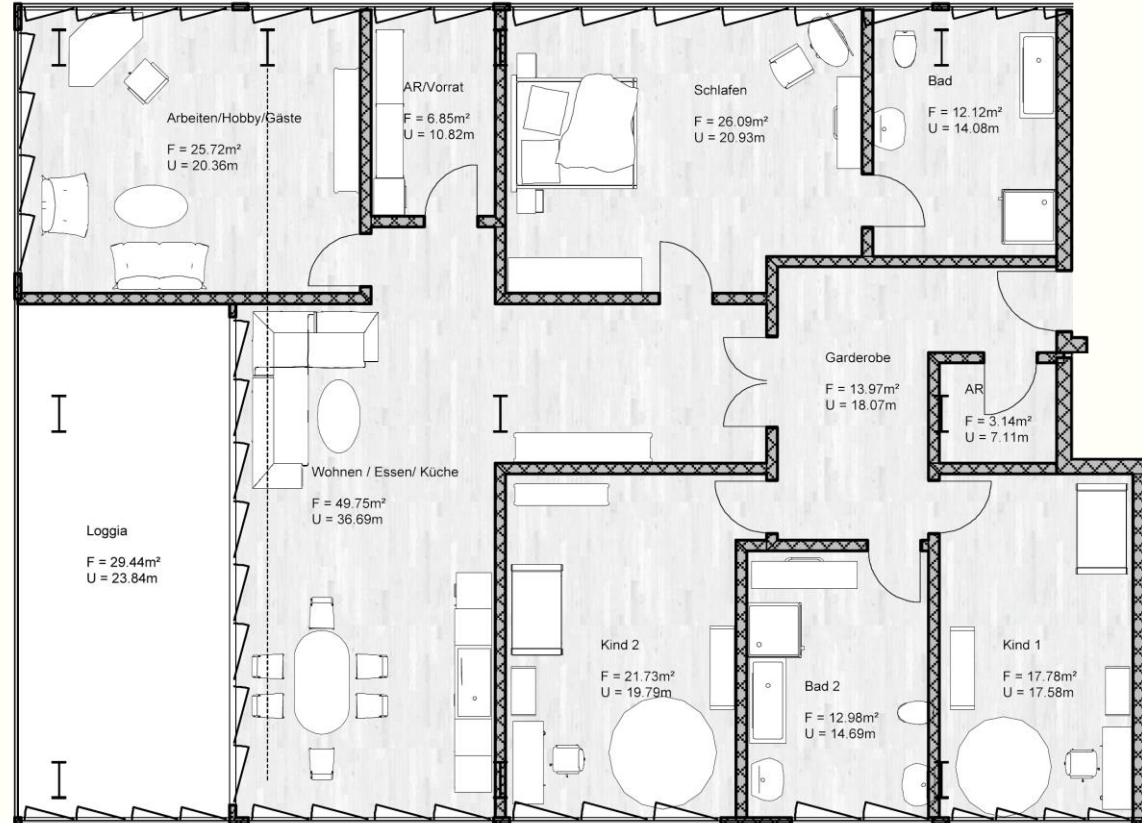
Gartenwohnung Loft | 4-5 - Zimmer

Wohnfläche: ca. 212,2 m² | Nutzfläche: ca. 270,70 m²**

Garten (25%) | 2x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar soweit baulich möglich

6x Panorama Loftwohnung (Beispiel groß)

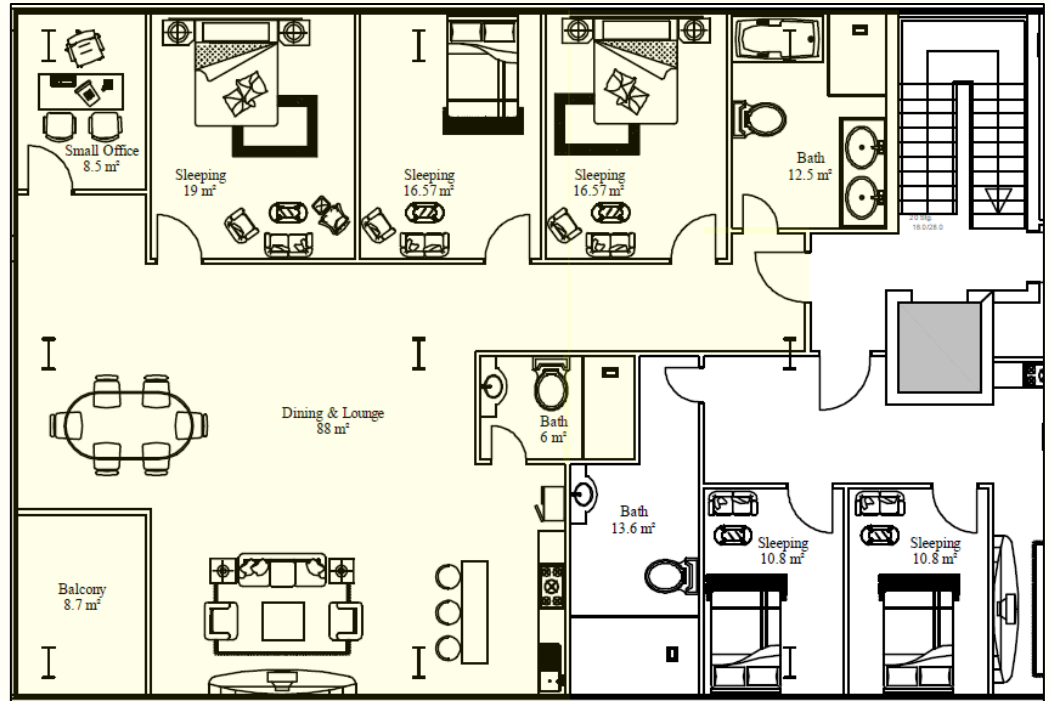


Panorama Loft | 4-6 - Zimmer

Wohnfläche: 204,85 m² | Nutzfläche: 219,57 m²**
Loggia (50%) | 2 x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich

6x Panorama Loftwohnung (Beispiel klein)



Panorama Loft | 4-5 - Zimmer

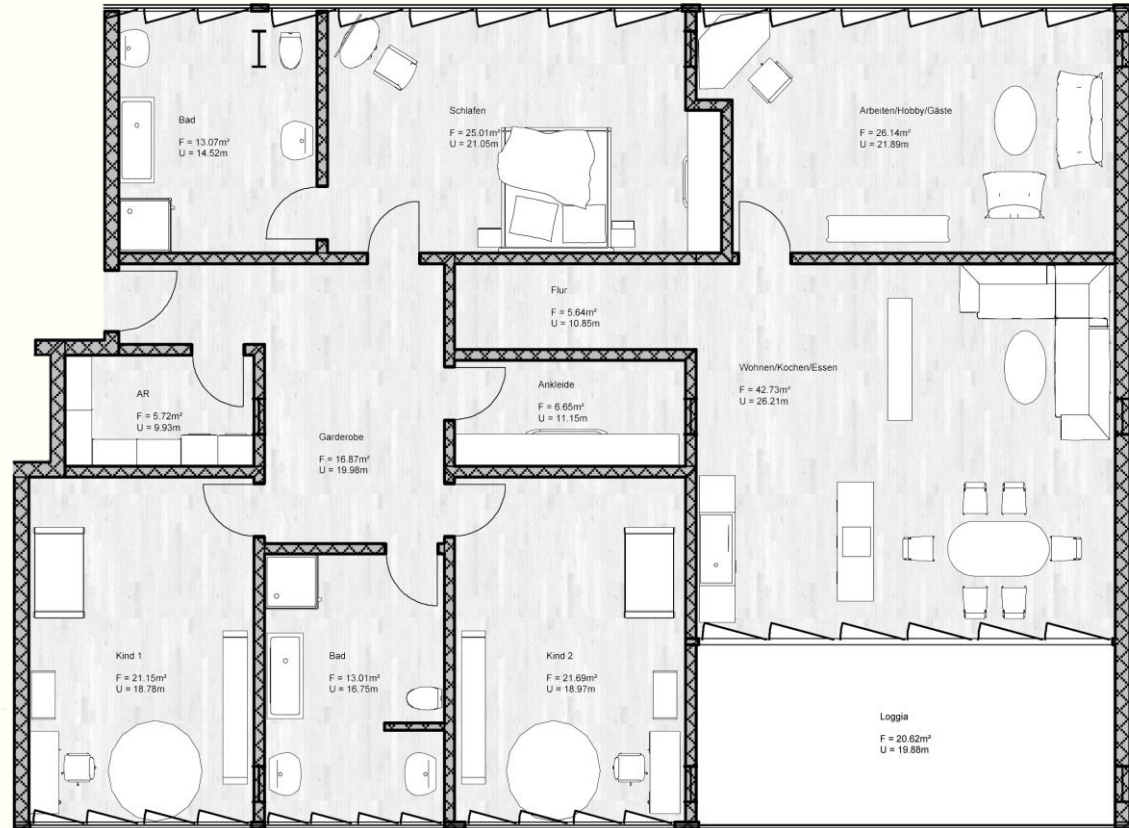
Wohnfläche: ca. 171,79 m² | Nutzfläche: ca. 176 m²**
Loggia (50%) | 2x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar soweit
baulich möglich

≈ WOHNBEISPIEL PANORAMA LOFT (GROß) ≈



6x Loftwohnung (Beispiel groß)

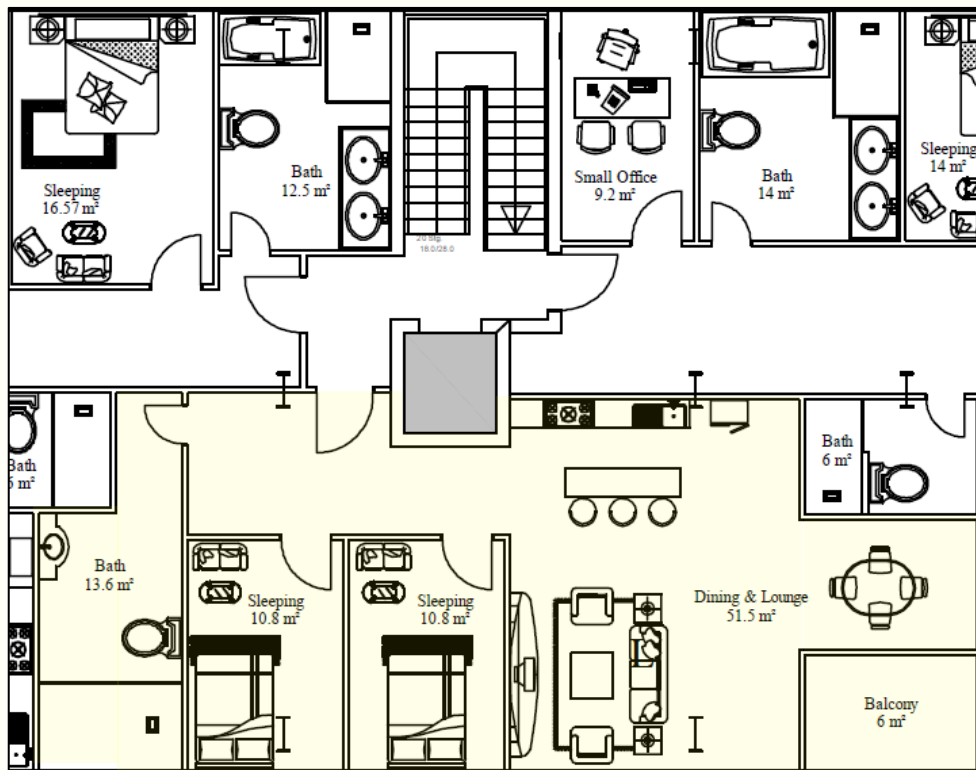


Loftwohnung | 4-5 - Zimmer

Wohnfläche: 208,80 m² | Nutzfläche: 220,61 m²**
Loggia (50%) | 2 x Tiefgaragenstellplätze | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch
anpassbar soweit baulich möglich

6x Loftwohnung (Beispiel klein 1)

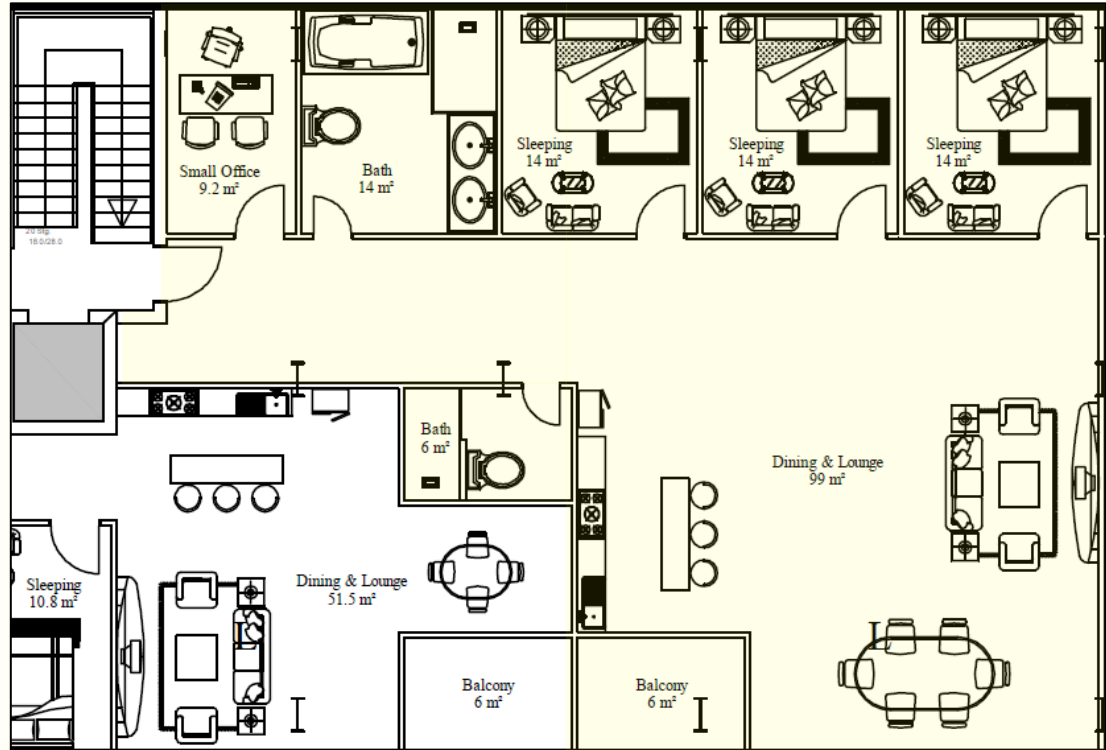


Loftwohnung | 3 - Zimmer

Wohnfläche: ca. 90,00 m² | Nutzfläche: ca. 93 m²**
Loggia (50%) | Tiefgaragenstellplatz | Keller

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich

6x Loftwohnung (Beispiel klein 2)



Loftwohnung | 4-5 - Zimmer

Wohnfläche: ca. 173,20 m² | Nutzfläche: ca. 176 m²**
Loggia (50%) | 2x Tiefgaragenstellplätze | Keller

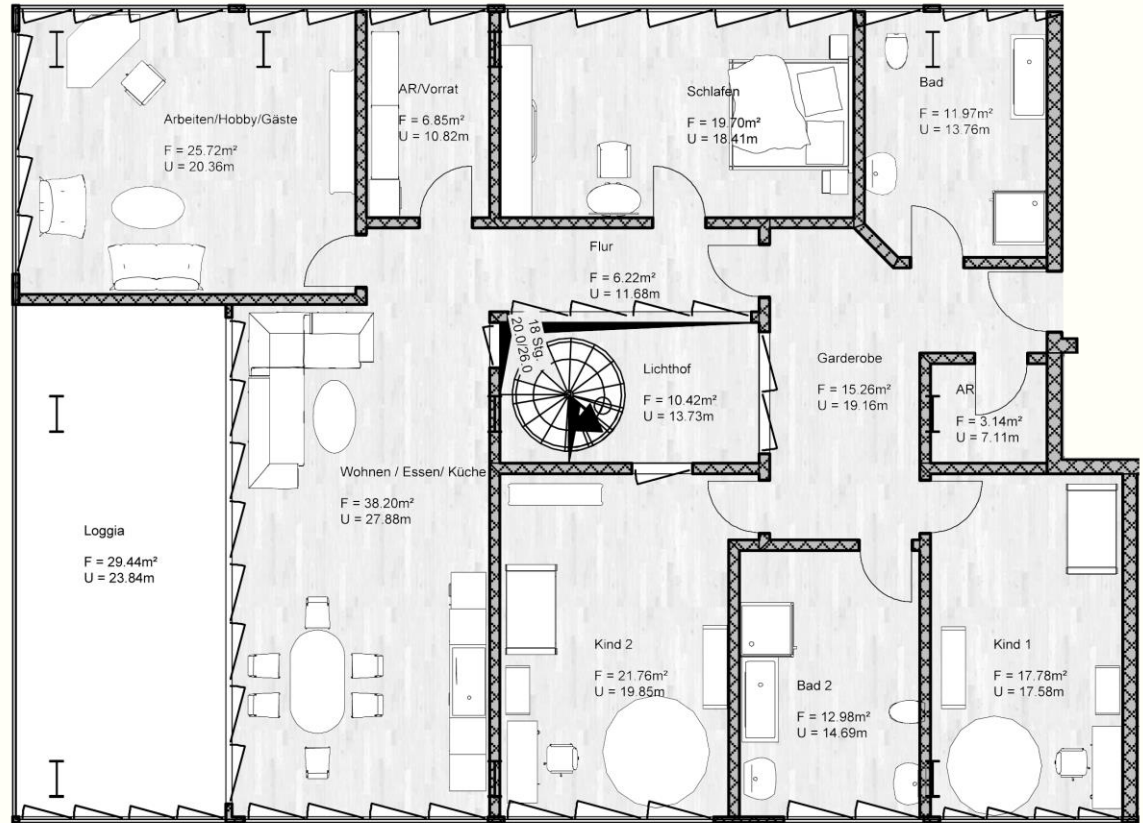
**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar soweit baulich möglich

~ WOHNBEISPIEL LOFT (GROß) ~



WOHNBEISPIEL

4x Panorama Penthouse (groß)



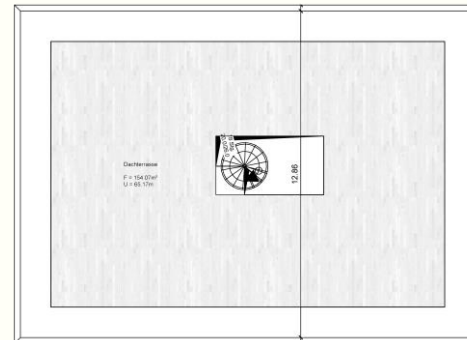
Panorama Penthouse | 4-6 - Zimmer

Wohnfläche: 268,46 m² | Nutzfläche: 367,51 m²**

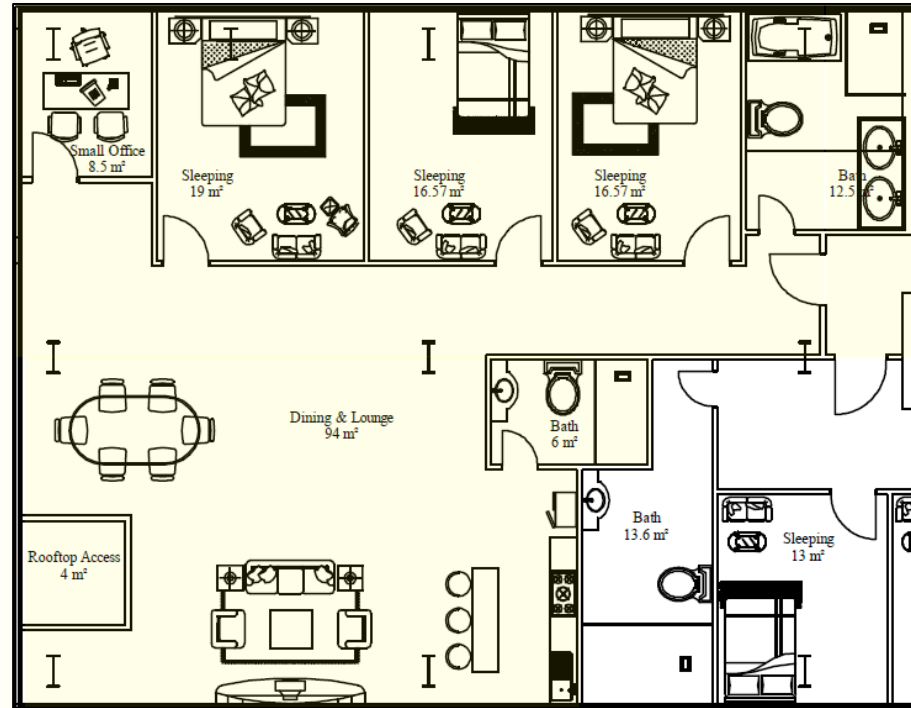
Dachterasse 154m² (25%) | Keller |

2 x Tiefgaragenstellplätze

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich



2x Panorama Penthouse (klein)



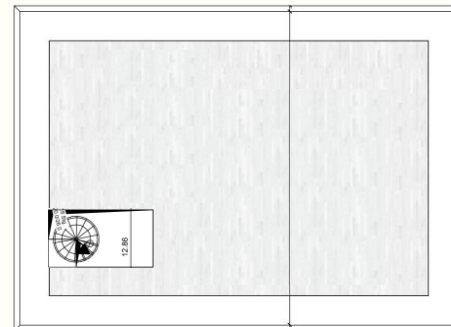
Panorama Penthouse | 4-5 - Zimmer

Wohnfläche: ca. 200,14 m² | Nutzfläche: 277,14 m²**

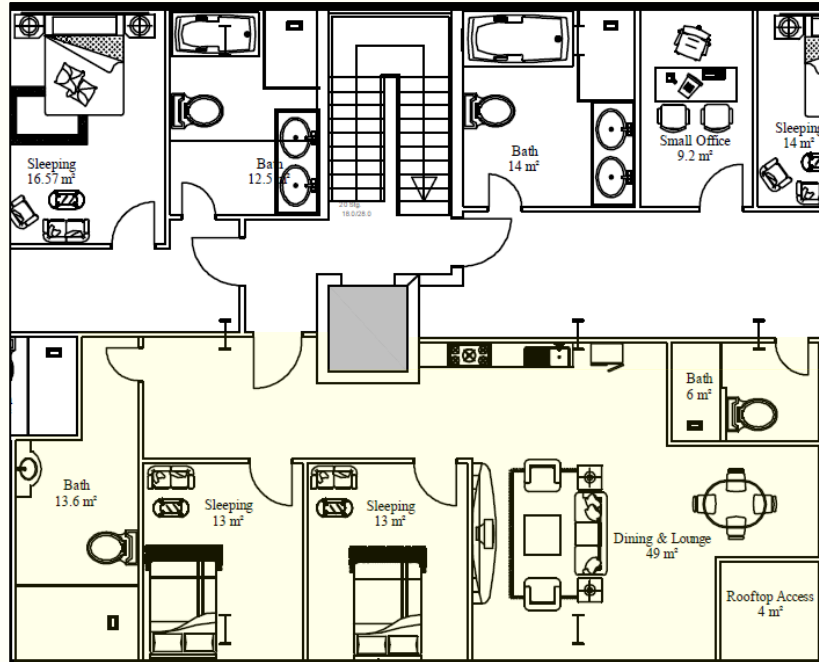
Dachterasse 100m² (25%) | Keller |

2 x Tiefgaragenstellplätze

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar soweit baulich möglich



2x Panorama Penthouse (klein 1)



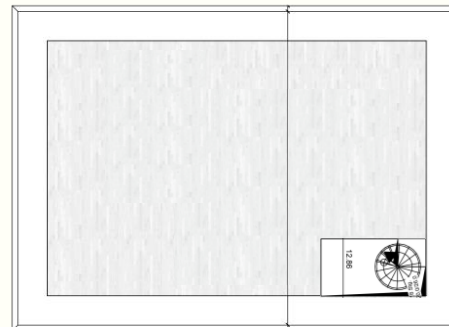
Panorama Penthouse | 3 - Zimmer

Wohnfläche: 115,6 m² | Nutzfläche: 192,6 m²**

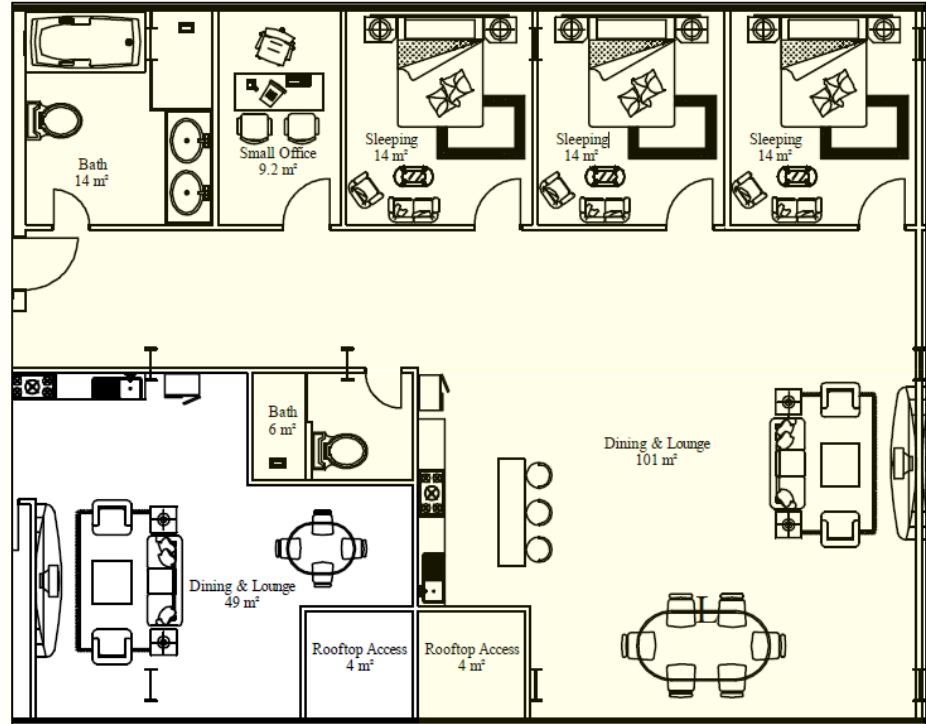
Dachterrasse 100m² (25%) | Keller |

Tiefgaragenstellplatz

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich



2x Panorama Penthouse (klein 2)



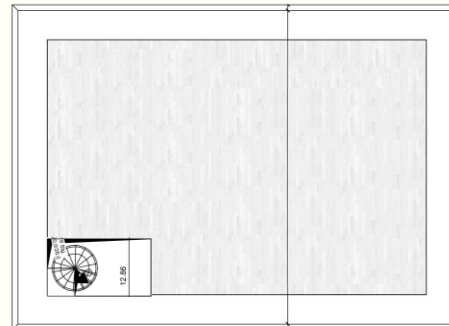
Panorama Penthouse | 4-5- Zimmer

Wohnfläche: ca. 199 m² | Nutzfläche: 276,2 m²**

Dachterasse 100m² (25%) | Keller |

2x Tiefgaragenstellplätze

**Wohnungsgrößen nach Kundenwunsch anpassbar
soweit baulich möglich



≈ WOHNBEISPIEL PENTHOUSE (GROß) ≈





GREENLIVING-DRESDEN

URBAN - EXKLUSIV - NACHHALTIG

IHRE ANSPRECHPARTNER

Marco Lindner und Thomas Wuttke

Website : www.greenliving-dresden.de

Telefon : +491736322039

E-Mail : info@greenliving-dresden.de