

Exposé

Mehrfamilienhaus in Freital

**Energieeffizientes Dreifamilienhaus, provisionsfrei,
unmittelbar an Stadtgrenze zu Dresden**



Objekt-Nr. **OM-309924**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

01705 Freital
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1994	Gesamtfläche	190,00 m ²
Grundstücksfläche	221,00 m ²	Stellplätze	2
Etagen	3	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	179,00 m ²	Nettomiete Soll	18.700
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	18.700
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	20,00
Modernisierung Jahr	2016	BK umgelegt	5.900 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienreihenhaus, 1994 in Holzständerbauweise erstellt, liegt in einer geschlossenen Siedlung, geprägt von Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern ähnlichen Baustils. Das Objekt, in einem gepflegten Zustand, wurde durch die Eigentümerin, die bis vor kurzem eine der drei Wohnungen bewohnte, regelmäßig instand gehalten.

Angenehm ist die grüne, ruhige Lage. Der Zugang zum Haus erfolgt über den begrünten Vorgarten. Die 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung hat eine nach Südwesten ausgerichtete überdachte Terrasse. Der anschließende kleine Garten wurde der Wohnung zugeordnet.

Die 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon, der von zwei Zimmern aus begehbar ist.

Die 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung hat zwei französische Balkonfenster.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 56 qm und 65 qm, haben großzügige Wohn-Essbereiche, wobei die Grundrisse der drei Geschosse variieren. Neben Bad und Kochbereich auf jeder Etage, hat das Erdgeschoss zwei Zimmer (davon Wohn/Essbereich ca. 40 qm), das Obergeschoss drei Zimmer, das Dachgeschoss zwei Zimmer (Wohn-Essbereich ca. 38 m²). Das Haus ist komplett unterkellert, hier sind drei Wohnungskeller, großer Heizungskeller, Waschmaschinenstellplätze, Fahrradabstellfläche. Zum Grundstück gehören rückseitig zwei Stellplätze für die Mieter.

Die drei Wohnungen sind vermietet und erzielen aktuell einen Bruttomieterttrag von 18.700 EUR, dies entspricht einer Bruttomietrendite von 5%.

Ausstattung

Bodenbelag:

Erdgeschoss: Wohnbereiche massive Holzdielen (sibirische Lärche), Küche/Bad Fliesen

Obergeschoss: Bambusparkett, Küche/Bad Fliesen

Dachgeschoss: Sisal, Küche Linoleum, Bad Fliesen

Bäder: raumhoch gefliest, innenliegend

Bauweise: Holzständerbauweise, 2016 Gartenseite saniert mit neuer Dämmung

Fassade: verputzt

Dachart: Satteldach gedämmt, zusätzliche Dämmung Dachboden; Dacheindeckung: Ziegel

Fenster: raumhohe Isolierglasfenster in Wohnräumen, diese wurden 2016 im Ober- und Dachgeschoss durch neue Kunststoffenster ersetzt.

Heizung: Die Wohnungen haben in allen Räumen Fußbodenheizung, vorteilhaft für eine spätere Umrüstung auf Wärmepumpe.

Die Gaszentralheizung von 2000 befindet sich im Heizungskeller. Durch die Reihenhausbebauung, die Erneuerung der Wärmedämmung der hinteren Fassade, den Einbau neuer Kunststoffbalkontüren hat das Objekt eine gute bis sehr gute Energiebilanz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt durch die Eigentümerin.

Bitte beachten Sie, es handelt sich um ein Anlageobjekt.

Ihrem berechtigten Wunsch, die Wohnungen zu besichtigen, komme ich gern bei ernsthaften Kaufabsichten entgegen.

Lage

Das gepflegte Objekt befindet sich in Freital-Wurgwitz mit Blick auf die Weinhänge von Pesterwitz. Wurgwitz, nordwestlich vom Zentrum gelegen, gehört zu den begehrten Lagen in Freital. Die Stadtgrenze von Dresden ist nur einen Kilometer entfernt. In dem früheren Dorfgebiet entstanden neue durchgrünte Wohngebiete. Dem Haus gegenüber beginnt ein kleines Naturschutzgebiet mit Bachaue, Teich, Wanderwegen. Auch Radfahrer haben mehrere Radwege zur Nutzung.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Eine Buslinie des Verkehrsverbundes ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Im Umkreis von 2 km gibt es mehrere Haltestellen für S- und Regionalbahn. Die BAB 17 ist auf direktem Weg in 3-5 Autominuten erreicht, die BAB 4 in 10 Minuten. Freital grenzt unmittelbar an Dresden, die Stadt hat in den letzten Jahren einen enormen Zuzug zu verzeichnen. Die Ausrichtung der Immobilie liegt in Richtung Süd-Osten mit Blick auf den Pesterwitzer Weinberg, den Windberg und den Tharandter Wald.

Freital ist Große Kreisstadt im Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge mit ca. 40.000 Einwohnern, hat eine reizvolle Umgebung mit Naherholungsgebieten. Die Kreisstadt verzeichnet eine positive wirtschaftliche Entwicklung aufgrund guter Infrastruktur, einer industriellen Basis, ausgeprägter Handwerksstrukturen, ist Mittelzentrum mit Verwaltungs-, Dienstleistungs-, Handels- und Ausbildungszentren, unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Vorgarten zum Haus



Rückansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten mit Hochbeeten



Blick ins Umfeld

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich OG



Kinder- oder Arbeitszimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Küchenbereich im OG

Exposé - Galerie



Balkon im OG



Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG

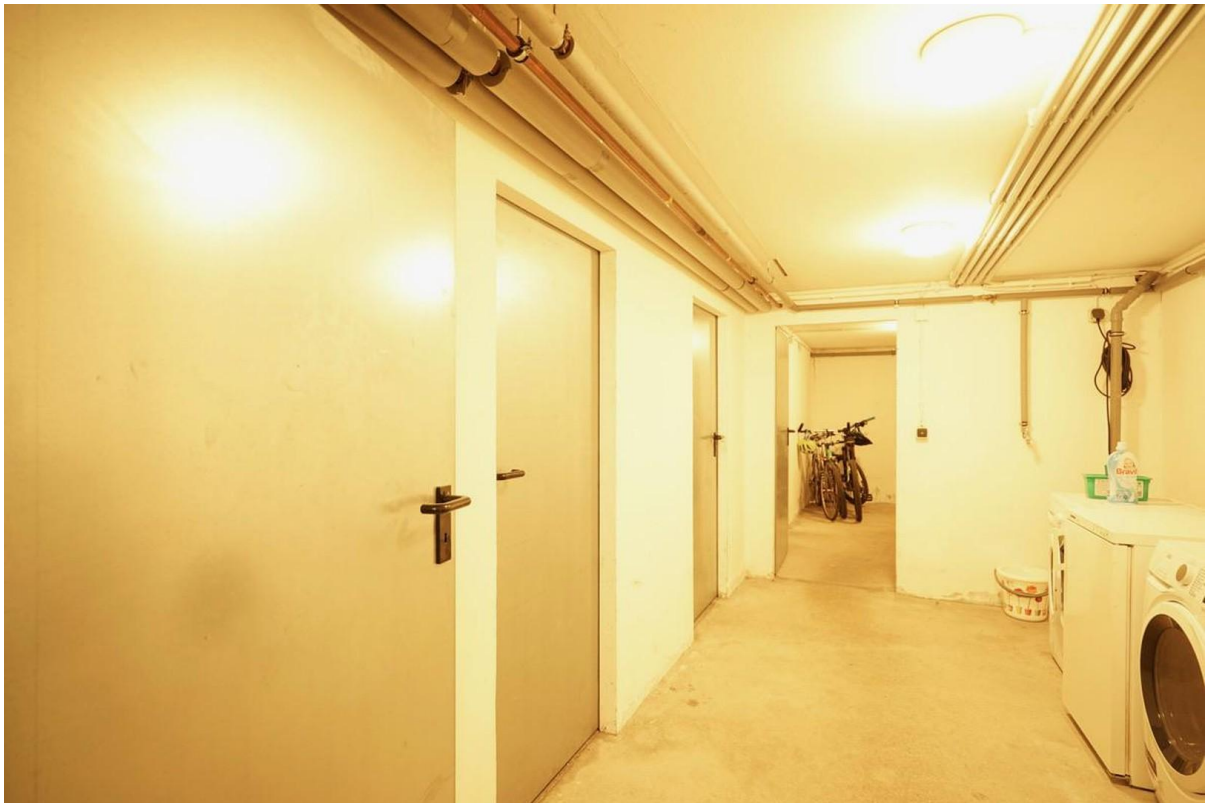


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Waschmaschinenstellplätze

Exposé - Galerie



Kellerbereich



Erdgeschossansichten

Exposé - Galerie



Wohnen Dachgeschoss



Kochen/Essen Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafen Dachgeschoss



Blick aus Dachgeschoss hinten

Exposé - Galerie



Winterblick aus Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 16.02.2026

Registriernummer ² SN-2016-000816870

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Zöllmener Straße 15 d, 01705 Freital		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	186 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die **Auswertung des Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den **allgemeinen Wohnflächenangaben** unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das **gesamte Wohngebäude** oder den **oben bezeichneten Gebäudeteil**. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Heidrun Lohse
unabh. Energieberatung
Wilhelm - Müller - Str. 14
01705 Freital

17.02.2016

Ausstellungsdatum

Dipl.-Ing. Heidrun Lohse
unabhängige Energieberatung
Wilhelm - Müller - Str. 14
01705 Freital

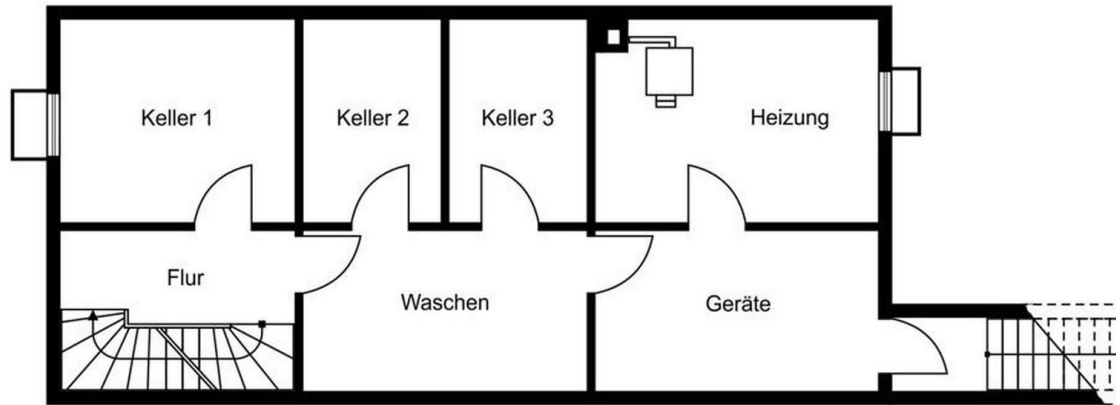
Heidrun Lohse

Unterschrift des Ausstellers

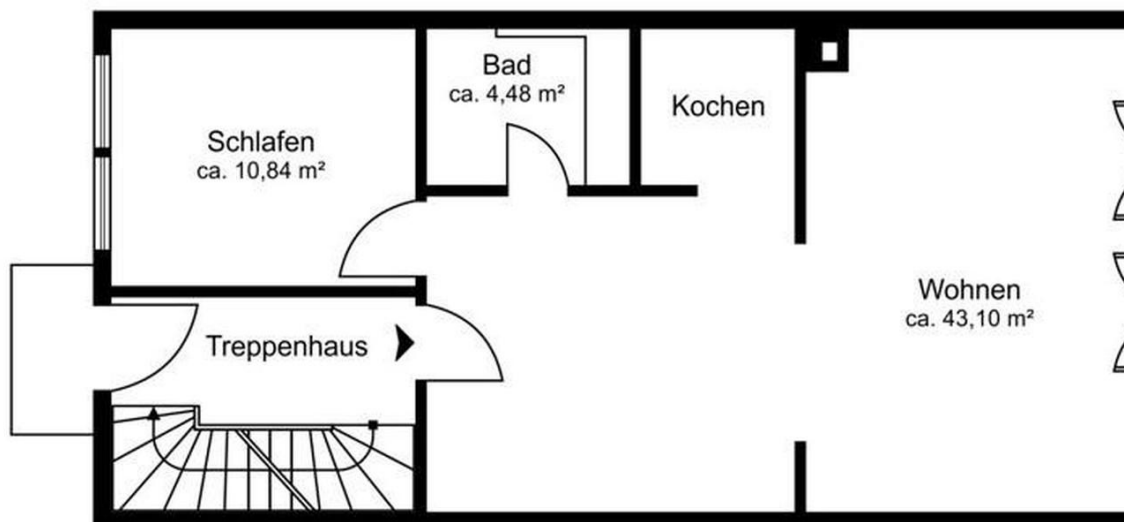
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

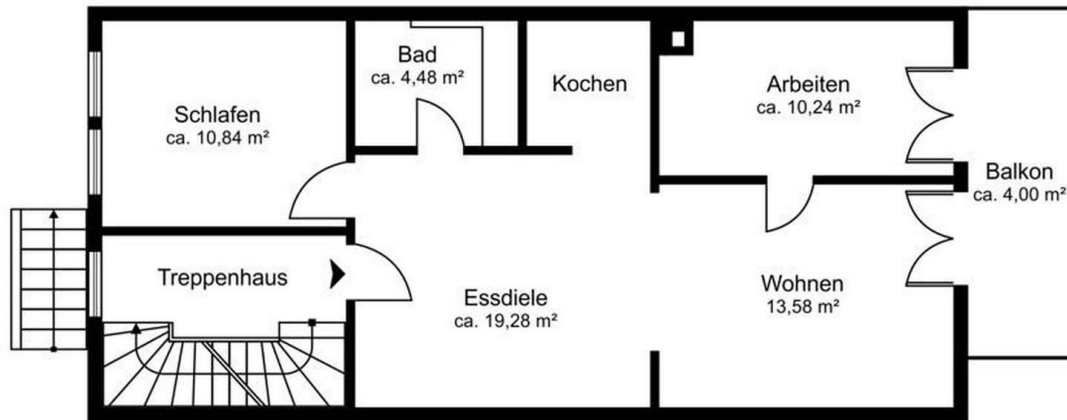


Keller

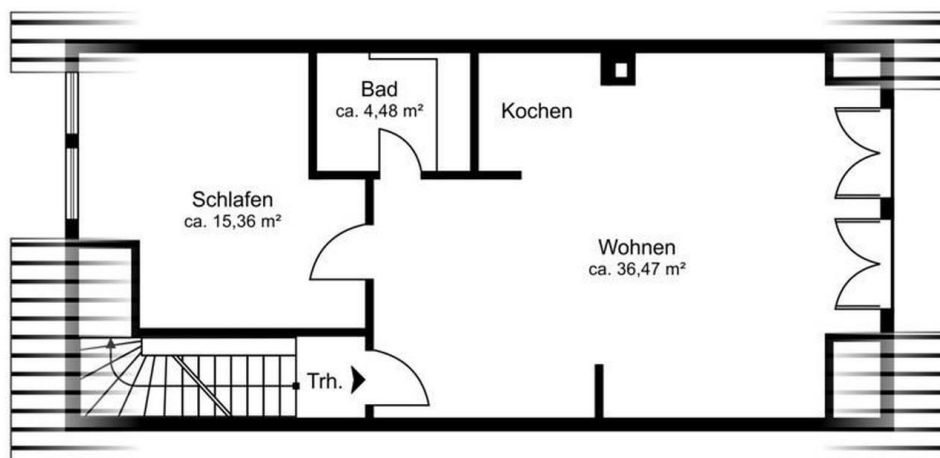


Ergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss