

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dresden

### Mehrfamilienhaus 6 Whg. solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial Cossebaude Dresden



Objekt-Nr. **OM-400291**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
ETG Bossecker/Kollek

Bahnhofstraße 9  
01156 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	720,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	357,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Stellplätze	2
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	24.840
Preis pro m <sup>2</sup>	1.583,00 €	X-fache Mieteinn.	22,00
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	12.940 €
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus Bj. 1900 modernisiert ohne offensichtlichem Sanierungsrückstand.

3 Whg ca. 54 m<sup>2</sup> 2,5 Zimmer und 3 Whg ca. 46 m<sup>2</sup> 2 Zimmer.

Neue Dacheindeckung 2024 mit EPDM und Erweiterung des Ortgangs als Vorbereitung für evtl. max 20 cm Außenwand Dämmung.

Neue Brennwert Gas Heizung & Warmwasser Weishaupt 2023.

Bäder überwiegend ab 1998 ein Bad 2025.

Elektrik ca. 2000 runderneuert incl. Starkstrom, kein Gas in den Wohnungen.

Doppelt Verglasung 1996.

Begehrte kleine Wohnungen leicht vermietbar mit problemlosem Mieterbestand. Enormes Potenzial durch die Bauvorhaben CTPark Dresden West ab 2027.

Aus Altersgründen abzugeben.

## Ausstattung

Überwiegend Laminat, Bäder und Küchen weiß gefliest. Küchen mit Waschmaschinen Anschluss. Einbauküchen Eigentum der Mieter.

Dusch Badewannen und Dusch Bäder. Keller mit Trockenraum und Mieterkellern, Fahrradschuppen im Garten. Sprechanlage, Gemeinschafts - Satellitenanlage.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Grundstück sowohl gewerblich als auch für Wohnzwecke nutzbar. Daher enormes Potential mit der Transformation Cossebaudes in das zweite Silicone Saxonie nach Klotsche in den kommenden Jahren.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten hinter dem Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2,5 Zi Whg.



Wohn & Schlaf 2,5 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2,5 Zi Whg.



Kinderzimmer 2,5 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Blick in Flur 2,5 Zi Whg.



Bad 2,5 Zi Whg.



Bad 2,5 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Bad 2,5 Zi Whg.



Bsd 2,5 Zi Whg.



Küche 2,5 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Küche 2,5 Zi Whg.



Wohnzimmer 2 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Flur 2 Zi Whg.



Flur 2 Zi Whg. DG

# Exposé - Galerie



Flur 2 Zi Whg. EG



Schlafzimmer 2 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Bad 2 Zi Whg.



Bad 2 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Bad 2 Zi Whg.



# Exposé - Galerie



Küche 2 Zi Whg.



Küche 2 Zi Whg.

# Exposé - Galerie



Küche 2 Zi Whg.



Küche 2 Zi Whg.



Fahrradschuppen

# Exposé - Galerie

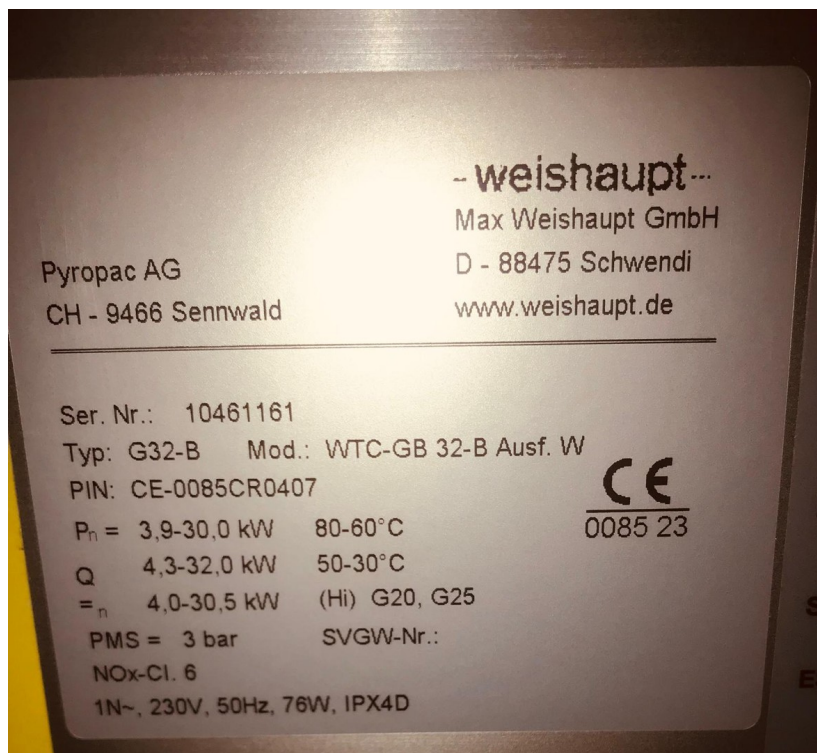


Ortsgang vor Verlängerung

# Exposé - Galerie



Brennwert Gas Heizung Bj. 2023



# Exposé - Galerie



Mieter Keller

# Exposé - Galerie



Hausflur DG



Aufgang ins Kriechdach



Oberste Decke Gedämmt

# Exposé - Galerie



Oberste Decke Gedämmt



Oberste Decke Gedämmt

# Exposé - Galerie

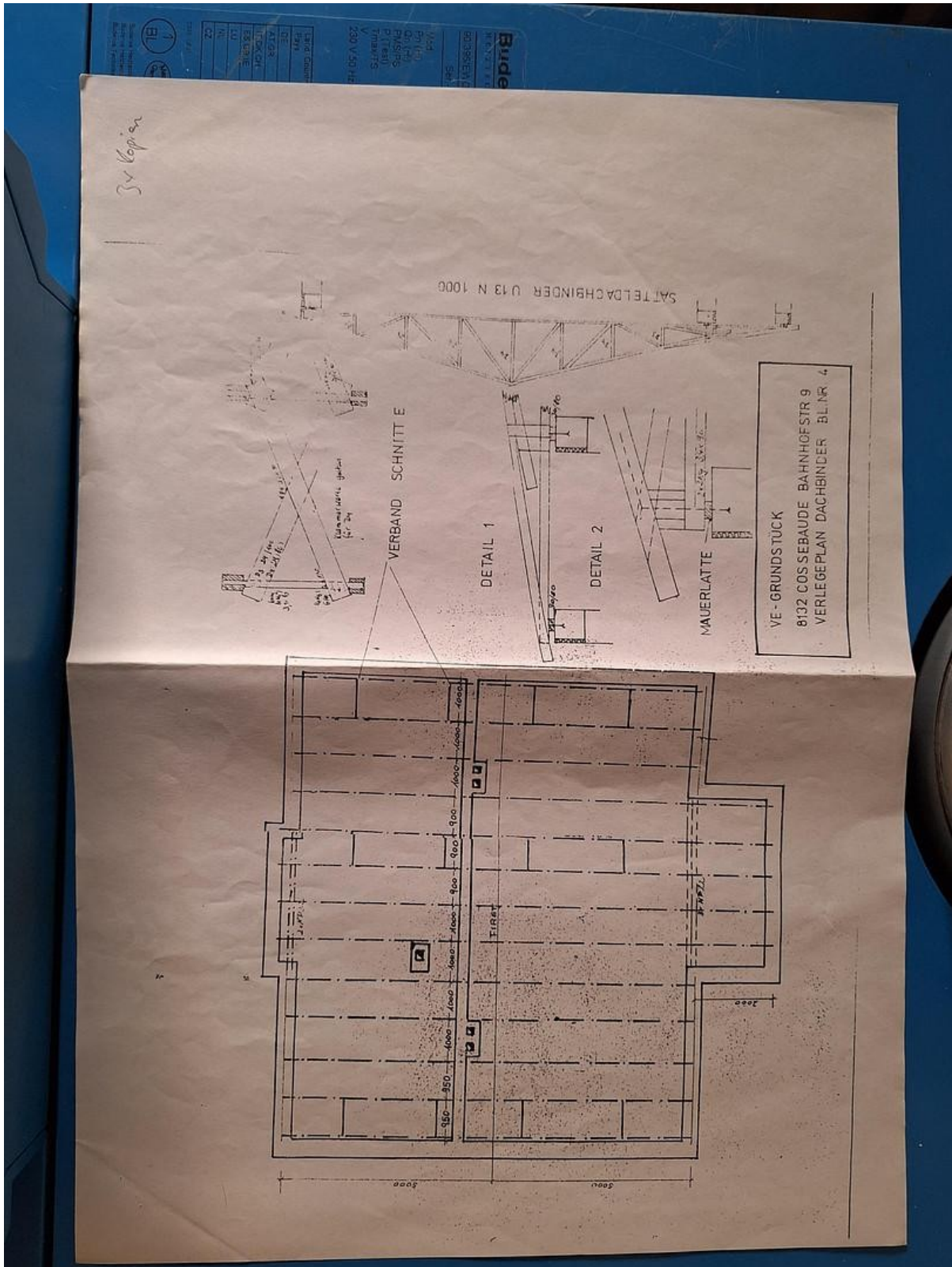


Haustüre



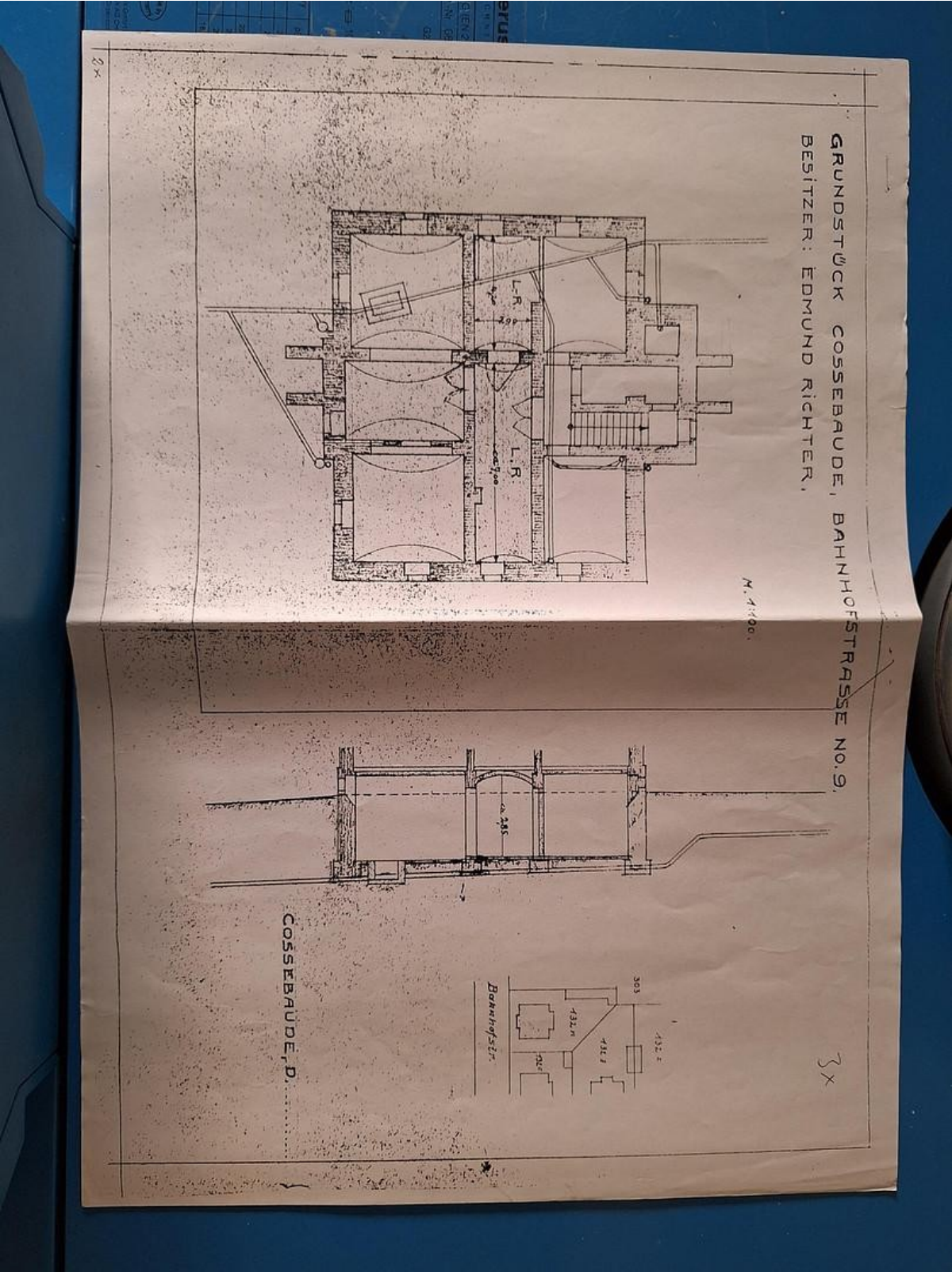
Wandstärke

# Exposé - Grundrisse



Binder Dach

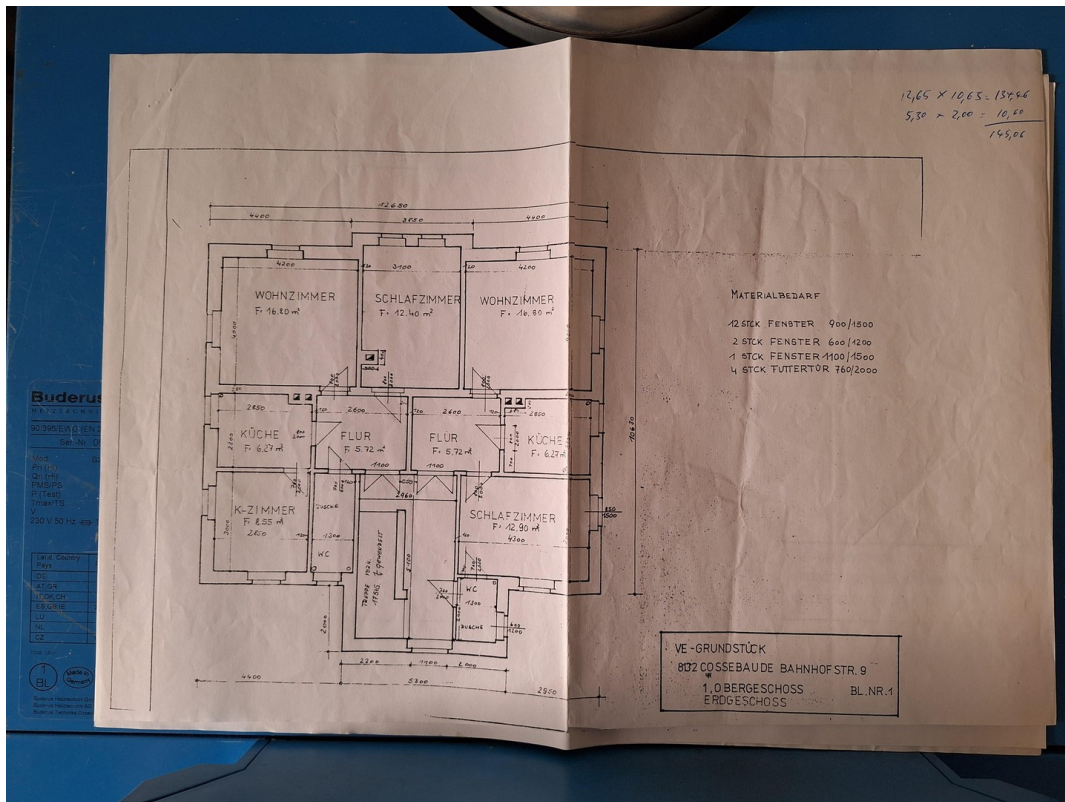
# Exposé - Grundrisse



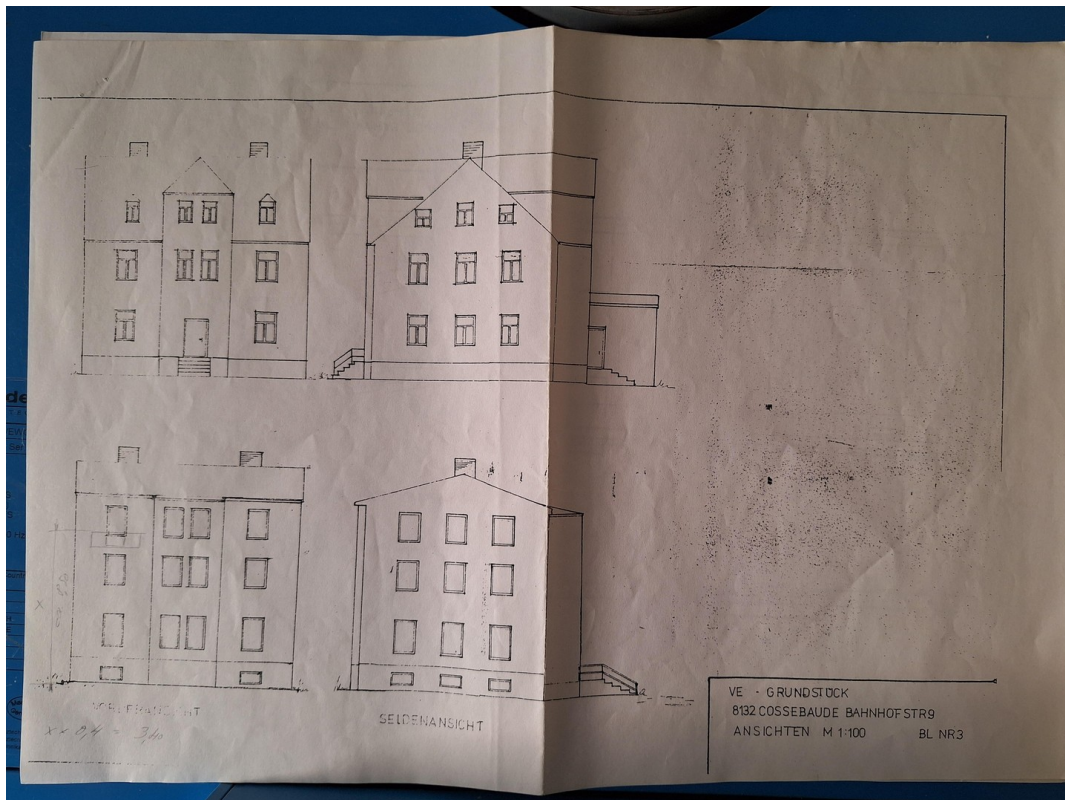
Keller



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, 1.OG, ca.2.OG



Ansichten vor/nach ca.1970

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup> 16.10.2023

00087  
00008  
0207

Gültig bis: 16.03.2036

Registriernummer SN-2026-006279477

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		<b>Gebäudefoto (freiwillig)</b>
Adresse	Bahnhofstr. 9, 01156 Dresden		
Gebäudeteil <sup>2)</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1896		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	2023		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	357,60 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3)</sup>	Erdgas L		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3)</sup>	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3)</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5)</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## 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 dem GEG, 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
M.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

17.03.2026

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG 2) nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation 5) Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Energieausweis für Wohngebäude

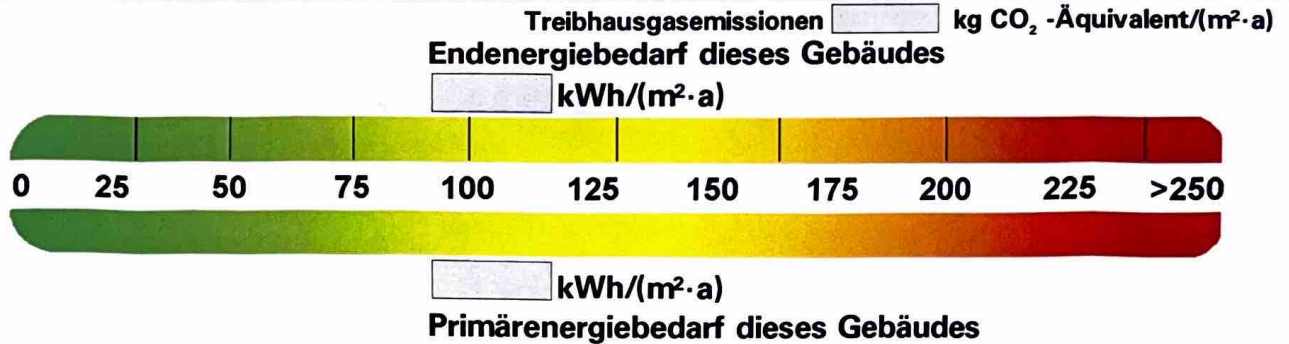
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup> 16.10.2023

000827  
000008  
0307

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer **SN-2026-006279477**

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3)</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG (\*Modellgebäudeverfahren\*)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien:<sup>3)</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG<sup>4)</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

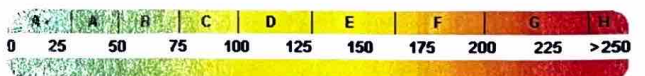
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung: <sup>5)</sup>	Anteil EE <sup>6)</sup> der Einzel- anlage:	Anteil EE <sup>6)</sup> aller Anlagen: <sup>7)</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe: <sup>8)</sup>			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:<sup>9)</sup>

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: <sup>10)</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
Summe: <sup>9)</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
 3) nur bei Neubau  
 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
 5) Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
 6) Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen  
 AF-Nr.: 2010000441614

7) nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
 8) Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
 9) Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
 10) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup> 16.10.2023



000827  
000008  
0407

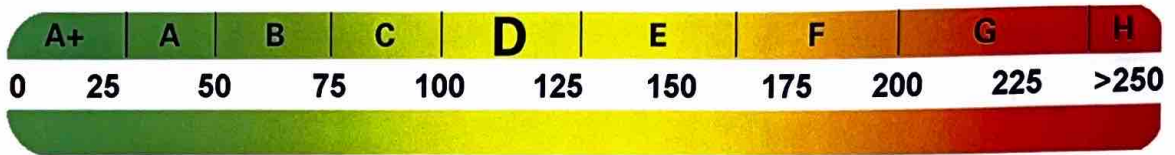
**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer **SN-2026-006279477**

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **25** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**106** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑  
**116** kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

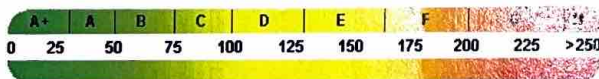
**106 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.23	31.12.23	Erdgas L	1,10	28.481	2.772	25.708	1,09
01.01.24	31.12.24	Erdgas L	1,10	36.924	3.871	33.053	1,14
01.01.25	31.12.25	Erdgas L	1,10	40.888	3.634	37.254	1,01

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3)</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000441614

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1)</sup> 16.10.2023



00027  
00008  
0507

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer SN-2026-006279477

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/ Warmwasserbereitung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises