

Exposé

Doppelhaushälfte in Riesa

Reihenendhaus, unterkellert mit Nebengelass und Garten



Objekt-Nr. OM-421672

Doppelhaushälfte

Verkauf: **79.500 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler
Telefon: 0178 8138494

Wilhelm-Busch-Straße 36
01591 Riesa
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	475,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	120,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiv und bauträgerfrei dürfen wir Ihnen hier ein schönes Mittelgrundstück im begehrten Riesa/Merzdorf zum Kauf anbieten.

Das darauf stehende Reihenendhaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 120 m², muss modernisiert werden.

Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein ca. 280 m² großer Garten, der auch rückseitig durch eine Gasse zugänglich gemacht wurde.

Lagerraum für Gartengeräte befindet sich im hinteren Teil des Gartens.

In diesem rückwärtigem Bereich bietet das Grundstück zum Gemeinschaftseigentum, weitere Abstellflächen für PkWs oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt ist unberäumt zu übergeben.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Reihenäusern, mit bis zu drei Geschossen.

Sämtliche Medien liegen mindestens im Straßenbereich an.

Ausstattung

Geschätztes Sanierungsvolumen ca. 160.000 € (ohne Gewähr) dabei kalkuliert

- Dachausbau zu Wohnraum ca. 30.000 EUR
- Fenstertausch und Türen ca. 10.000 EUR
- Heizungssanierung in allen Etagen ca. 25.000 EUR
- Baderneuerung und Erweiterung ca. 30.000 EUR
- Elektrik ca. 10.000 EUR
- Fußbodenbeläge ca. 20.000 EUR
- Grundrissveränderungen ca. 20.000 EUR
- Abrissarbeiten und Entsorgung ca. 15.000 EUR

Außenfassade wurde im Jahr 2020 erneuert und das Dach wurde 2023 mit neuen Ziegeln eingedeckt.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten

beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage

stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

im Auftrag für

VFF- Makler GmbH & Co. KG

Rostocker Straße 50

01587 Riesa

Mobil: +49 (0)178 - 8138494

E-Mail: frank.stabler(at)vff-makler.de

Internet: www.vff-makler.de

Steuernummer: FA Meissen 209/166/08307, HR A 10586 Amtsgericht Dresden, unabhängiger

Makler für Versicherungen, Finanzanlagen und Finanzierungen gemäß §§ 34 c,d, f und i (GewO), IHK- Registrierung D-1NEQ-L3N69-89 (§34d GewO), D-W-159-M7JM-40 (§34i GewO), D-F-159-D92G-64 (§34f GewO);

p.h.G.: VFF- Makler Verwaltungs GmbH, Steuernummer: FA Meissen 209/166/08315 HRB 38484 Amtsgericht Dresden, Gesellschafter- Geschäftsführer: Herr Karsten Hartmann, Herr Thomas Knigge und Herr Matthias Pabst

Mit einen Klick zur Erstinformation: <https://www.vff-makler.de/unternehmen/erstinformation/>

Lage

Merzdorf ist ein Ortsteil der sächsischen Stadt Riesa im Landkreis Meißen.

Das ehemalige Dorf liegt nordwestlich vom alten Ortskern von Riesa und wird von der Döllnitz durchflossen, die über das Hafenbecken des Hafens Riesa in die Elbe mündet. Der Ort liegt am südlichen Ufer des kleinen Flusses. Die der Form nach ehemalige Gutssiedlung war umgeben von einer 245 Hektar großen Flur die in typische Gutsfluren und gewannähnliche Streifen der wenigen Bauern des Ortes. Westlich von Merzdorf liegt Canitz und zwischen den Orten der Espig, ein mit Espen bestandener Auwald, welcher von Döllnitz und Mühlgraben begrenzt ist. Nordwestlich liegt etwa 15 Meter über dem nördlichen Talhang der Ort Pochra und östlich von Merzdorf liegt der Ortsteil von Riesa Gröba und der Hafen Riesa an der Elbe. Merzdorf wird von der Staatsstraße 28 durchquert, über die der Ort über Canitz mit Oschatz verbunden ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Frontansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Lagebild



Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



Blick auf Terasse und Garten

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer

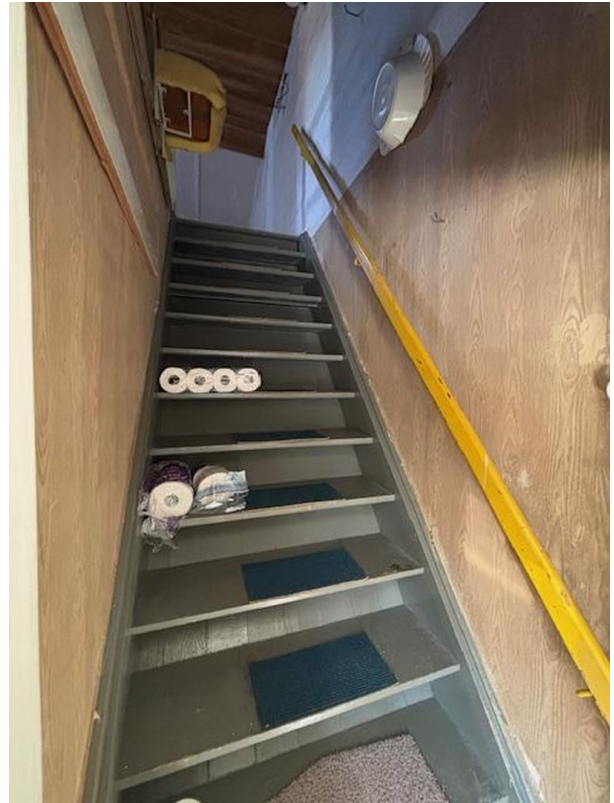


Blick aus OG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang DG



Treppenaufgang DG



DG Ausbaureserve

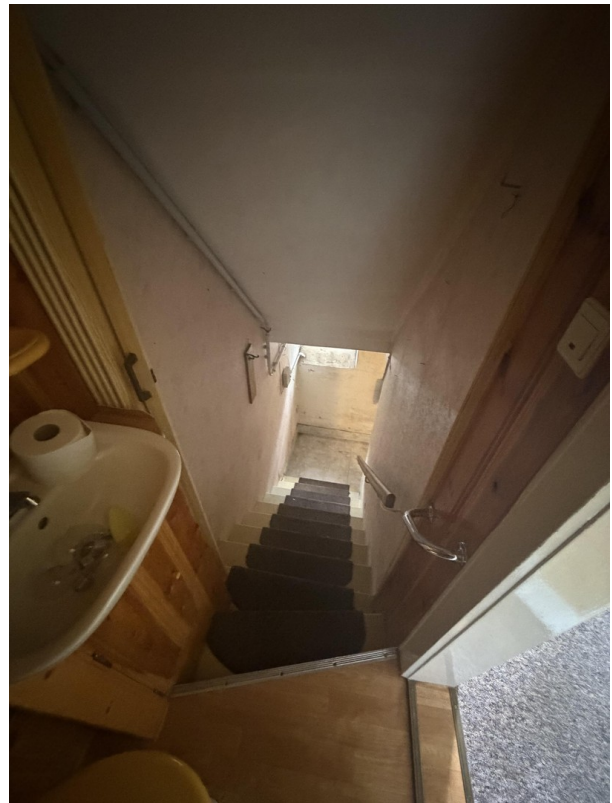
Exposé - Galerie



DG Spitzboden



Kellerabgang mit WC

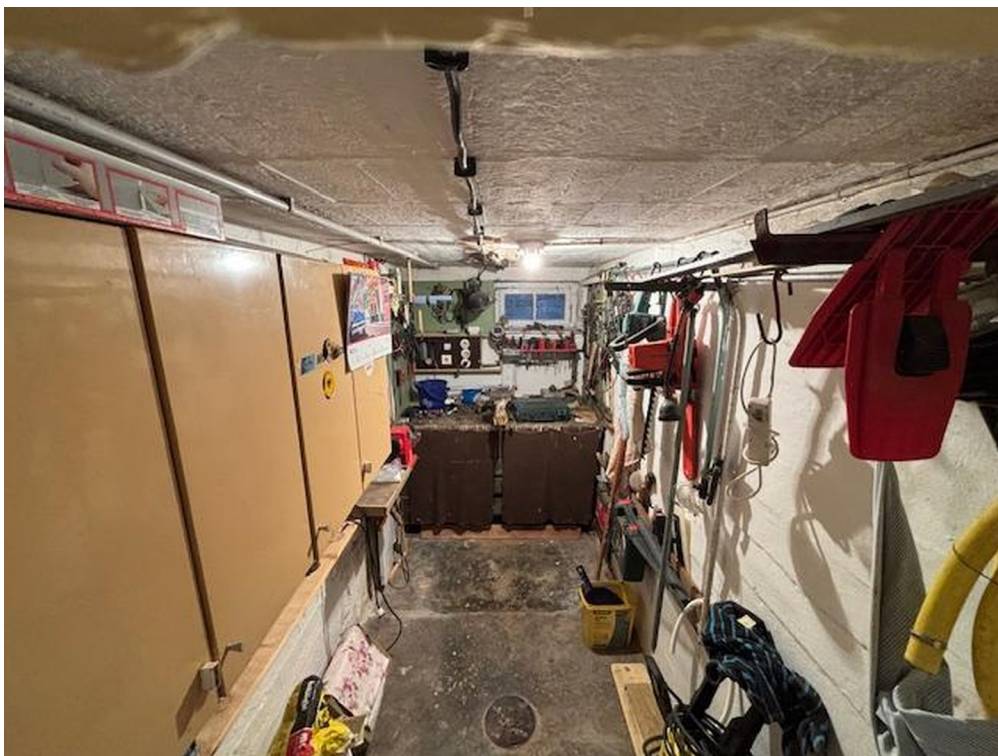


Kellerabgang

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum mit Gartausgang

Exposé - Galerie



Heizung / Gastherme



Heizungsinformation

Exposé - Grundrisse

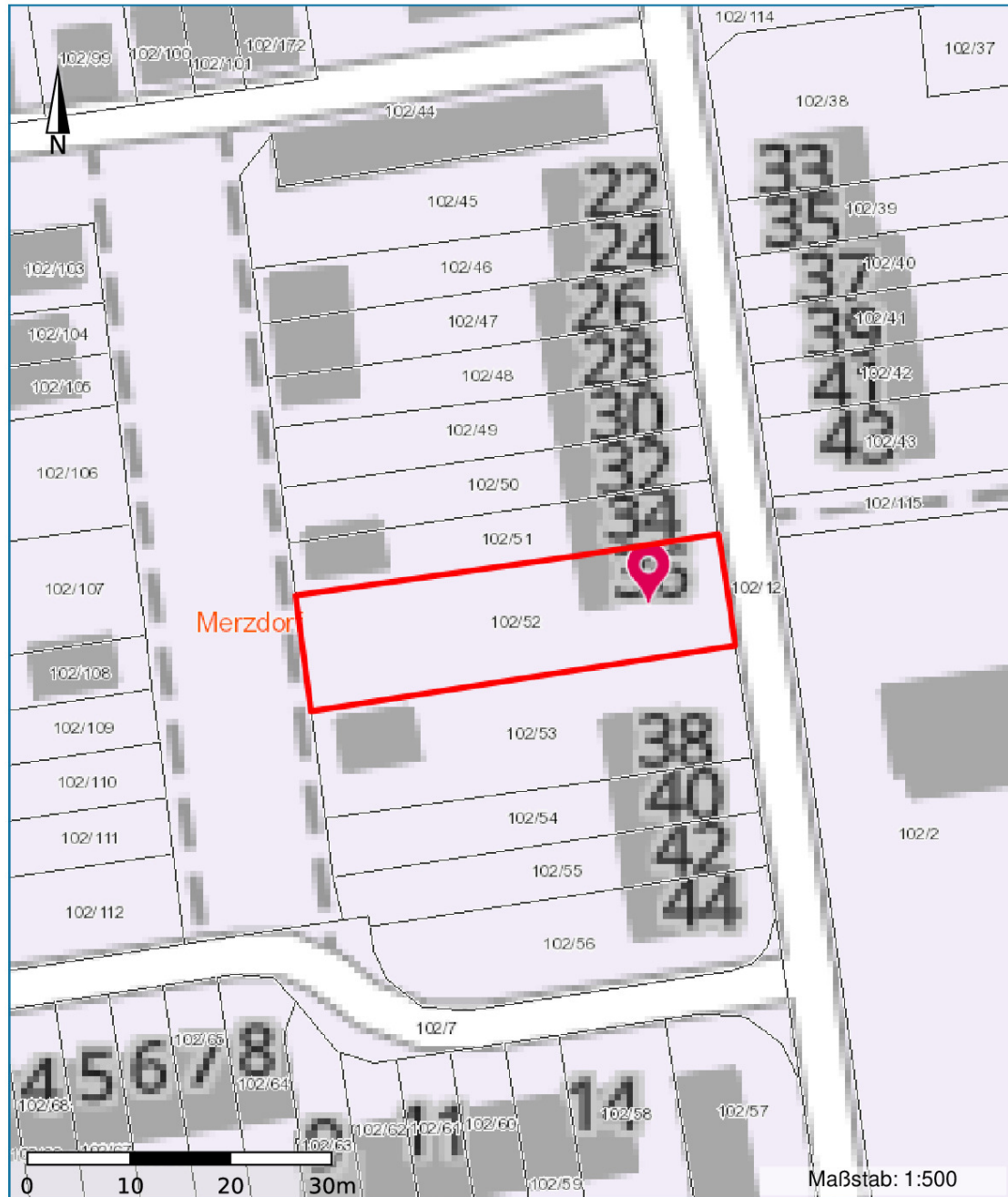
Titel:

Untertitel: Wilhelm-Busch-Straße 36



geoportal.sachsen.de

02.09.2025



Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

✉ servicedesk@geosn.sachsen.de

☎ 0351 8283 - 8420

🌐 www.geosn.sachsen.de

LANDESAMT FÜR
GEOBASISINFORMATION

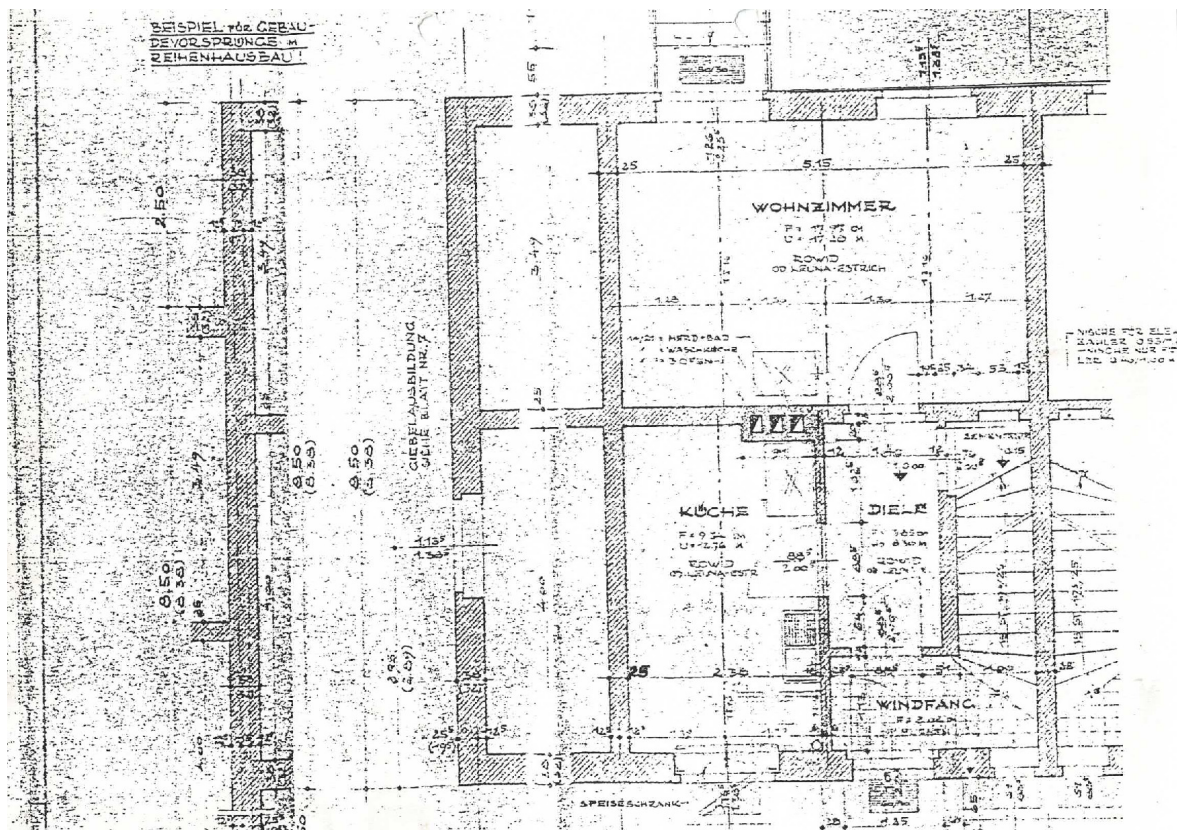


Freistaat
SACHSEN

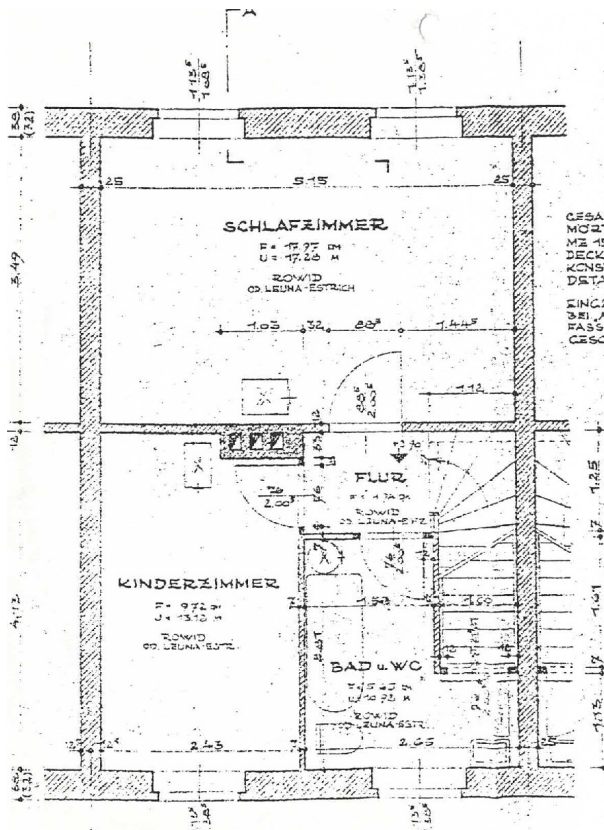
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

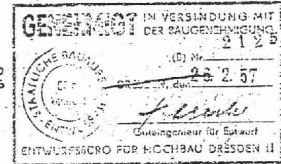


ENTWURFSBÜROS FÜR TYPUNG DES MINISTRIUMS FÜR AUFBAU!

ERD- u. OBERGESCHOSS

GESAMTES MAUERWERK AUS MZ 400 UND MÖRTELGRUPPE I, SCHORNSTEINE AUS MZ 450 UND MÖRTELGRUPPE I!
DECKE ÜBER ERDGESCHOSS MASSIV!
KONSTRUKTIVE EINZELHEITEN SIEHE DETAILBLÄTTER!

EINGEKLAMMERT MASSE, Z.B. (0.30), 30, 1. AMBIT-MAUERWERK FÜR DIE UNFASSUNGEN DES ERD- UND OBERGESCHOSS (ANSTATT 30 CM 32 CM)!



Arbeiterwohnbau-Gesellschaft
"Otto Grotewohl"
des VEB Stahl- und Walzwerk Riesa

[Signature]
Rat des Kreises Riesa
(Dresden)

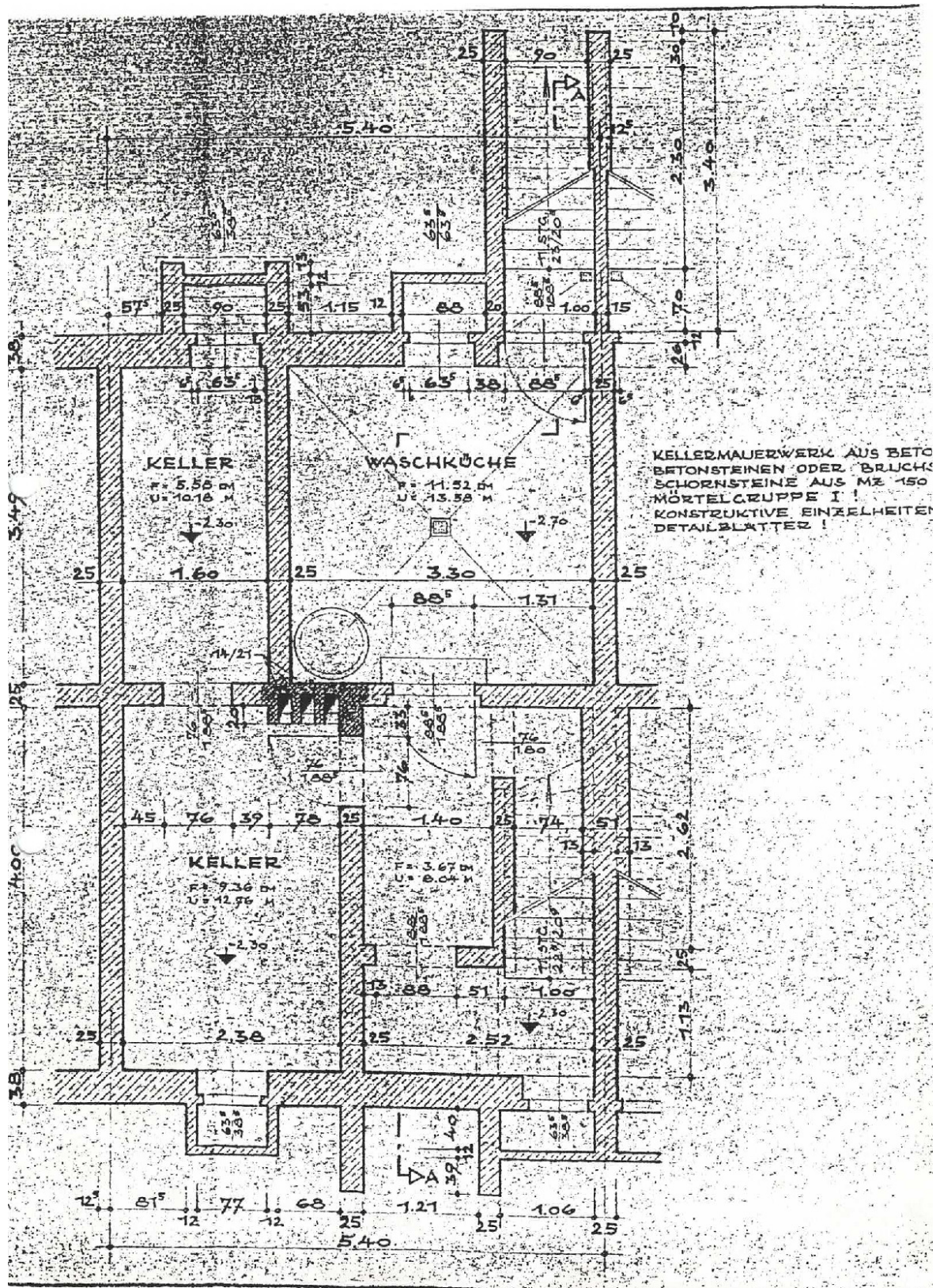
Abteilung Aufbau
[Signature]

Entwurfsbüro für Hochbau Dresden II

100, Platz des Osmars Dresden
ZWEIGSTELLE MEISSEN

VEB Stahl- und Walzwerk Riesa
ENTWURFSBÜRO FÜR HOCHBAU
DRESDEN II
DES RATES DES BEZIRKS DRESDEN
ZWEIGSTELLE MEISSEN

Exposé - Grundrisse



Architectural cross-section drawing of a building, labeled "SCHNITT A-A". The drawing shows a two-story structure with a gabled roof. Key features include:

- Roof:** Gabled roof with a peak height of 5.70m. Labeled "FALZZIEGELDACH (60 kg/m²) RIBER SCHWANTZ-DREIHALB-DACH". A concrete water pipe (BETONABWÄSSERUNG) is shown at the peak.
- Staircase:** A staircase (TREPPEN) is shown with a height of 2.90m. Labeled "TREPPEN MIT 19/25 [DETAIL]".
- Floors and Ceilings:** Various floor and ceiling levels are marked with dimensions like 2.90, 2.75, and 2.68. Labeled "15 cm DECKENPUTZ" and "15 cm PUTZ AUF KOLLMATT".
- Foundation:** A concrete foundation (BETON-GRUNDLAGUNG) is shown with a height of 2.30m.
- Dimensions:** The overall width is 3.36m and the height is 2.90m.

Exposé - Anhänge

1. Grundrisse

