

Fotomontage auf Foto des Grundstücks · unverbindlicher Vorschlag, Größe und Gestaltung können abweichen

BAUGRUNDSTÜCK FÜR IHR EIGENHEIM · DRESDEN-COSCHÜTZ

Ihr Familienhaus am Coschützer Hang

Jetzt kaufen. Im Frühjahr bauen. Weihnachten 2027 zu Hause.

Rund 820 m² Grundstück in ruhiger Hanglage inmitten gewachsener Wohnbebauung. Das Baurecht ist bestätigt – Platz für ein Einfamilienhaus mit rund 130 m² Wohnfläche und eigenem Garten.

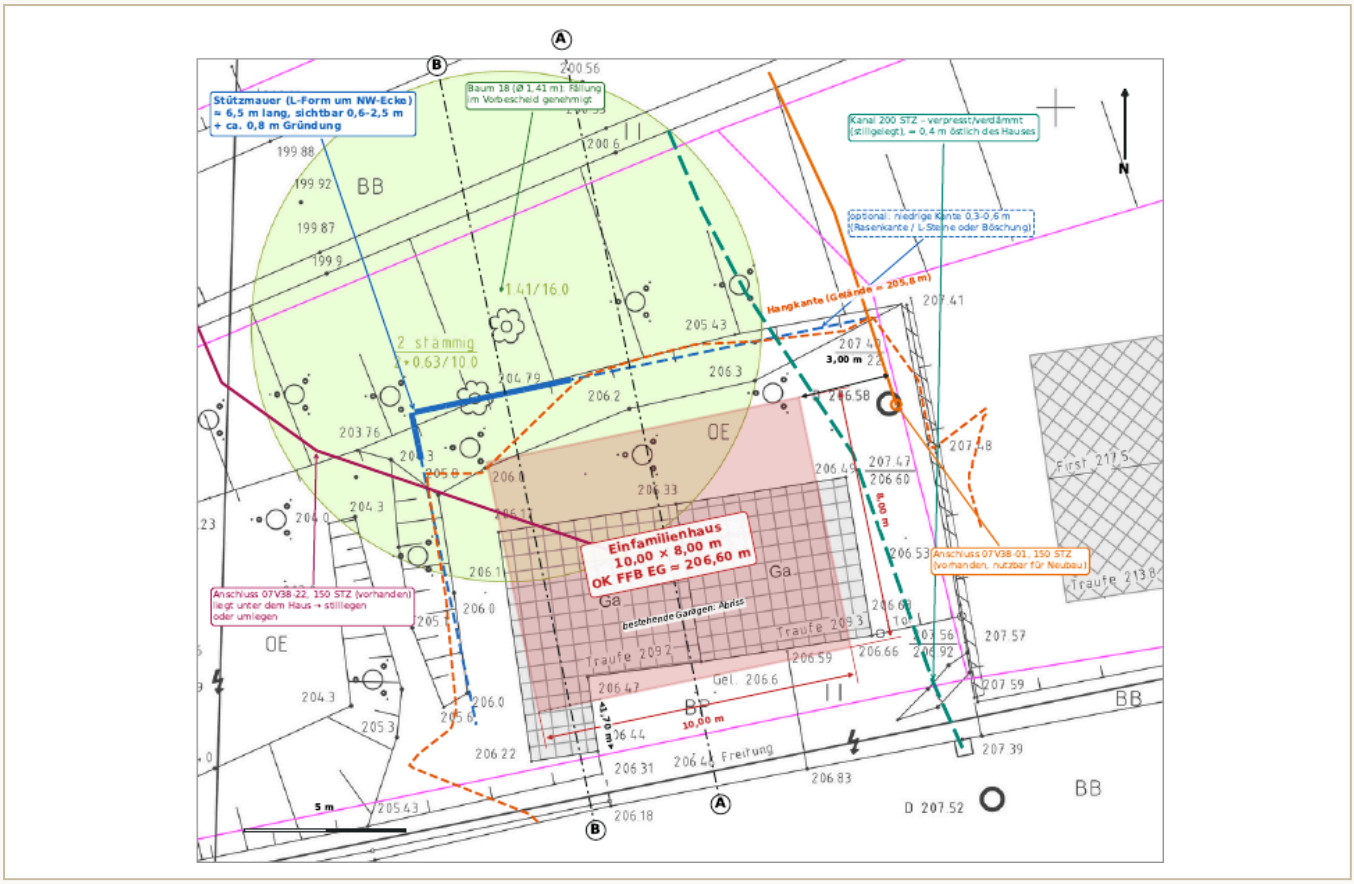
Unverbaubarer Blick ins Grüne

Vom Grundstück blicken Sie direkt ins angrenzende Naturschutzgebiet. Dort darf nicht gebaut werden – Ihr Ausblick bleibt dauerhaft grün.

820 m²	**§ 34**	**≈ 130 m²**	**gegen Gebot**
Grundstück, Flurstück 332	Baurecht per Vorbescheid bestätigt	Wohnfläche Einfamilienhaus 10 × 8 m	Gebote bis 20.12.2026 · provisionsfrei

Zwischen Coschützer Hang und Freitaler Straße

Das rund 820 m² große Grundstück liegt im Dresdner Stadtteil Coschütz inmitten gewachsener Wohnbebauung. Bebaubar ist der östliche Teil an der Straße; der westliche Teil bleibt Gartenland – Platz zum Spielen, für Beete und Obstbäume. Das Gelände fällt zur Freitaler Straße hin ab. Das Haus steht dabei fast vollständig auf dem ebenen Plateau auf Straßenniveau.



Machbarkeitsstudie Einfamilienhaus 10 × 8 m (Stand 02.11.2026) auf Grundlage des Lage- und Höhenplans GEOKART vom 25.03.2026. Rot: Hausstandort; blau: Stützmauer nur an der Nordwest-Ecke.

Lage	**Coschützer Hang, 01189 Dresden-Coschütz**
Flurstück	**332, Gemarkung Coschütz**
Grundstücksgröße	**ca. 820 m², davon Bauland im östlichen Teil, westlicher Teil Gartenland**
Topografie	**Hanglage; Hausstandort auf ebenem Plateau in Straßenhöhe**
Zugang	**vom Coschützer Hang auf Straßenniveau**
Bestand	**Grünfläche mit Baumbestand, drei Garagen (Abriss für den Neubau)**
Abwasser	**Kanalanschluss vorhanden und für den Neubau nutzbar; weitere Medien im Bauantrag klären**

So passt Ihr Familienhaus auf das Grundstück

Die Machbarkeitsstudie zeigt ein Einfamilienhaus mit 10 × 8 m Grundfläche und zwei Geschossen – ohne Keller und damit ohne teure Hangbaugrube. Das Erdgeschoss liegt auf Straßenniveau. Zur Gartenseite im Westen sind eine Terrasse (ca. 3 × 6 m, auf einem rund 1 m hohen Sockel) und darüber ein Balkon vorgesehen. Eine Stützmauer ist nur an der Nordwest-Ecke nötig (rund 6,5 m lang). Rund 130 m² Wohnfläche bieten einer Familie mit Kindern viel Raum.

10 × 8 m	≈ 130 m²	ohne Keller	EH40
Grundfläche	Wohnfläche auf zwei Geschossen	Haus auf ebenem Plateau	Standard für KfW-Förderung

Die Stadt hat Ja gesagt

Vorbescheid Az. 63/8/VB/02989/26 · 03.09.2026

Planungsrechtlich zulässig

Das Wohngebäude ist nach § 34 BauGB zulässig.

Drei Jahre gültig

Bis September 2029, auf Antrag um ein Jahr verlängerbar.

Geht auf Sie über

Der Vorbescheid gilt auch für Sie als Käufer.

Geprüft wurde die größtmögliche Bebauung (Mehrfamilienhaus). Ein kleineres Einfamilienhaus fügt sich in diesen Rahmen ein und wird im Bauantrag nach § 34 BauGB geprüft. Die dafür genehmigte Baumfällung braucht ein Einfamilienhaus nicht – der Baumbestand kann bleiben.



Visualisierung nach Geländemodell · Blick von der Freitaler Straße, Terrasse und Balkon rechts am Westgiebel · Fotomontage/Visualisierung – unverbindlicher Bebauungsvorschlag. Größe, Gestaltung und Ausführung können abweichen.

Terrasse, Balkon und Garten nach Westen



Visualisierung nach Geländemodell · Gartenseite mit Terrasse und Balkon · Fotomontage/Visualisierung – unverbindlicher Bebauungsvorschlag. Größe, Gestaltung und Ausführung können abweichen.

Auf der Westseite liegt der Garten mit Abendsonne. Die Terrasse schließt ebenerdig an das Wohnzimmer an und steht auf einem Sockel, weil das Gelände nach Westen leicht abfällt; ein paar Stufen führen auf den Rasen. Darüber bietet ein Balkon vor dem Obergeschoss Platz für den Morgenkaffee. Die bestehende Hecke an der Straße schirmt den Garten ab.

So könnte Ihr Zeitplan aussehen

Dez. 2026 / Jan. 2027
Kauf und Notartermin

Februar 2027
Bauantrag mit Ihrem Hausanbieter

Frühjahr 2027
Abriss Garagen, Baustart

Weihnachten 2027
Einzug ins eigene Haus

Beispielhafter Ablauf, realistisch vor allem mit einem Fertighaus und zügigem Bauantrag. Keine Zusage – die Dauer hängt von Genehmigung, Hausanbieter und Bauablauf ab.

Zwei Wege zum eigenen Haus

Beide Beispiele rechnen mit einem 130-m²-Haus im Effizienzhaus-Standard 40 – Voraussetzung für das günstige KfW-Darlehen für Familien. Variante B spart durch ein Fertighaus und Eigenleistung (z. B. Malern, Böden, Außenanlagen) rund 58.000 €. Für das Grundstück freuen wir uns über Ihr Kaufpreisangebot bis zum 20.12.2026.

	A · Schlüsselfertig 2.900 €/m²	**B · Fertighaus mit Eigenleistung** 2.500 €/m²
Abriss Garagen inkl. Asbest (Angebot, brutto)	10.829 €	10.829 €
Stützmauer Nordwest-Ecke	16.500 €	16.500 €
Haus 130 m²	377.000 €	325.000 €
Baunebenkosten 12 %	45.240 €	39.000 €
Außenanlagen (ohne Terrasse)	20.000 €	20.000 €
Kosten für Haus und Grundstücksvorbereitung	**469.569 €**	**411.329 €**
zuzüglich Grundstück und Erwerbsnebenkosten		Kaufpreis gegen Gebot

KfW „Wohneigentum für Familien“ (Programm 300)

1. Zinsgünstiges Darlehen bis 170.000 € für Familien mit einem oder zwei Kindern, mit Nachhaltigkeitssiegel QNG bis 220.000 €.
2. Die ersten fünf Jahre zahlen Sie nur Zinsen (rund 110 € im Monat), danach rund 530 € inklusive Tilgung.
3. Einkommensgrenze: höchstens 90.000 € zu versteuerndes Haushaltseinkommen mit einem Kind, plus 10.000 € je weiterem Kind.
4. Voraussetzung: Neubau im Effizienzhaus-Standard 40 mit Ökobilanz (LCA). Antrag vor Baubeginn über Ihre Bank.

Beispielrechnung ohne Gewähr, keine Finanzierungsberatung. Baukosten sind Richtwerte für Sachsen; Terrasse mit Sockel und Balkon sind nicht enthalten; Abriss nach Angebot eines regionalen Abbruchunternehmens (05/2026, inkl. Asbestentsorgung), Stützmauer nach Schätzung. KfW-Konditionen vom 11.11.2026 (35 Jahre Laufzeit, 5 tilgungsfreie Jahre, 10 Jahre Zinsbindung). Maßgeblich sind das Angebot Ihrer Bank und die aktuellen KfW-Merkblätter.

Klare Verhältnisse von Anfang an

Im Grundbuch sind zwei Dienstbarkeiten eingetragen. Beide schränken den Bau Ihres Hauses nicht ein.

1. **Tunnelrecht (2005):** Unter einem Teil des Grundstücks verläuft ein Tunnel in geschlossener, also unterirdischer Bauweise. Die Bewilligung hält ausdrücklich fest, dass Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des Grundstücks im Rahmen des Baurechts unberührt bleiben.
2. **Leitungsrecht (2010):** Am Grundstücksrand liegt ein Schutzstreifen für den städtischen Mischwasserkanal (rund 37 m lang, bis 1,9 m breit). Der Kanal selbst verläuft auf den Nachbargrundstücken.

Unterlagen auf Anfrage

1. Vorbescheid der Landeshauptstadt Dresden vom 03.09.2026
2. Lage- und Höhenplan, Machbarkeitsstudie Einfamilienhaus 10 × 8 m
3. Planung und Schnitte der geprüften Maximalbebauung
4. Bewilligungen der Dienstbarkeiten und Leitungsplan

Sie starten nicht bei null

Für den Abriss der Garagen, den Grünschnitt und den Hausbau liegen bereits Angebote und Kontakte vor – auch an die nötigen Genehmigungen und eine Baubegleitung ist gedacht. Wir geben Ihnen alle Unterlagen gern weiter, damit Ihr Bau zügig starten kann.

KAUFPREIS

gegen Gebot

Wir freuen uns auf Ihr Angebot bis zum 20.12.2026 · provisionsfrei direkt vom Eigentümer · zzgl. Erwerbsnebenkosten

KONTAKT

Alexander Burkhardt

Telefon 0173 3553300

post@kaln.de

Besichtigung nach Vereinbarung

Alle Angaben beruhen auf den Unterlagen des Eigentümers und der Bauvoranfrage; ohne Gewähr. Fotomontagen und Visualisierungen zeigen einen unverbindlichen Bebauungsvorschlag, nicht den heutigen Zustand; Größe, Gestaltung und Ausführung können abweichen.