

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Dresden

### Schöner Altbau mit hohem Entwicklungs-/ Neubaupotential



Objekt-Nr. OM-288131

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
David Wunnicke  
Telefon: 030 610820022

01129 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

|                   |                   |                  |                |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Baujahr           | 1914              | Zustand          | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 910,00 m²         | Gewerbefläche    | 138,20 m²      |
| Etagen            | 4                 | Gesamtfläche     | 761,80 m²      |
| Wohnfläche        | 623,60 m²         | Heizung          | Zentralheizung |
| Energieträger     | Gas               | Nettomiete Ist   | 59.231         |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung | Anzahl Einheiten | 11             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vollunterkellerte, viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde in konventioneller Bauweise um 1914 auf einem 910 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut. Die Mietfläche beträgt ca. 762 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 9 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 138 m<sup>2</sup>. Die Wiedervermietbarkeit ist aufgrund eines ausgewogenen Wohnungsmix von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 107 m<sup>2</sup> mit normaler Ausstattung sowie der generellen geringen Wohnungs-Leerstandsquote in Pieschen-Nord/Trachenberge gegeben. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Remise, welches zurzeit als Lager genutzt wird. Diese bietet weiteres Ausbaupotential. Eine Machbarkeitsstudie zur Rekonstruktion sowie eine Baubeschreibung mit entsprechenden Plänen ist vorhanden und kann zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt sind 3 Wohnungen strategisch befristet vermietet.

## Ausstattung

Das Dach sowie Ab- und Frischwasserstränge des Mehrfamilienhauses wurden in den 1990er Jahren umfangreich saniert. Des Weiteren wurde eine Gaszentralheizung eingebaut. Die Warmwasseraufbereitung findet dezentral über Durchlauferhitzer oder Boiler statt. Die Elektro-Steiger wurden erneuert und Zählerkästen im Keller zentralisiert. Der Hausflur befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die Fenster wurde teilweise ausgetauscht durch hochwertigen Holzisolierglasfenster. Alle Wohneinheiten wurden nach Auszug der Mieter modernisiert. Dabei wurden die Fußböden mit Laminat (Wohnbereich) sowie PVC oder Fliesen (Küche/ Bad) verlegt. Das Bad und die Küche haben ein neues modernes Fliesenprogramm sowie eine neue Ausstattung erhalten. Zudem wurde die Elektro-Unterverteilung erneuert.

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Makleranfragen sind unerwünscht!

Das Angebot kommt direkt vom Eigentümer.

Lediglich qualifizierte Anfragen mit Telefonnummer, E-Mail-Adresse sowie vollständigen Kontaktdaten werden bearbeitet.

Mähren Grundbesitz Pallas GmbH

Kurfürstendamm 185

10707 Berlin

Tel: 030 50509080

E-Mail: wunnicke@maehren.ag

Sitz: Berlin, Geschäftsführer: Jakob Mähren

Amtsgericht Charlottenburg (HRB 207958 B) | UST-ID-NR. DE 337382958

## Lage

Das Objekt befindet sich im Nordwesten Dresdens im Stadtteil Pieschen-Nord/Trachenberge. Neben den historisch gewachsenen Stadtvillen aus der Gründerzeit, prägen Wohnviertel aus den 1920er- und 1930er Jahren, sowie Bauten aus den 1970er Jahren den baulichen Charakter das Viertel. Zusammen mit dem angrenzenden Stadtteil Trachau gehört Pieschen-Nord/Trachenberge mittlerweile zu den beliebtesten Wohnstandorten im Dresdner Norden. Insbesondere Familien und Berufstätige schätzen, das industriearme, bürgerliche Wohnumfeld. Entlang der Großenhainer Straße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Versorgungseinrichtungen und

Haltestellen für Bus- und Straßenbahn. Durch die Nähe zur Autobahn A4 und den Dresdener Flughafen ist auch die Anbindung an den Fernverkehr gegeben.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Vorderhaus



Rückansicht Vorderhaus



# Exposé - Galerie



Seitenansicht