

## Exposé Nr. 1909

### Grundweg 1 in 01705 Freital

Mehrgenerationenhaus in perfekter, ruhiger Lage!  
620 m<sup>2</sup> Grundstück



## **Objektbeschreibung:**

Dieses interessante, schöne Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Freital. Es handelt sich um ein 620 m<sup>2</sup> großes, gepflegtes Grundstück im Ortsteil Birkigt. Die gute Verkehrsanbindung, eine vernünftige Infrastruktur sowie die vom Durchgangsverkehr verschonte Lage lassen diesen Standort für Wohnzwecke immer beliebter werden.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle Menschen, die viel Platz, aber auch Ruhe, benötigen. Eine große Familie, die gern gemeinsam unter einem Dach lebt, aber getrennt wohnen möchte, wird daher diese Liegenschaft ebenso schätzen, wie kreative Menschen, die das Arbeiten mit dem Wohnen vereinen wollen. Die derzeitigen Räumlichkeiten lassen aber in jeder Hinsicht auch genug Spielraum um weitere, eigene Wünsche zu realisieren. Wenn Sie also nicht nur eine Immobilie schlechthin suchen, sondern vor allem ein Eigenheim, in dem Sie optimal leben und sich wohlfühlen können, dann ist diese interessante Liegenschaft für Sie genau richtig.

Das voll unterkellerte Gebäude wurde ursprünglich 1929 als Zweifamilienhaus erbaut. Nach 1950 wurden die beiden großzügigen Etagenwohnungen, auf Grund der damaligen Wohnungsbaugesetze, in jeweils zwei kleiner Wohneinheiten umgebaut. Ziel dieser Maßnahmen war es, der kriegsbedingten Wohnungsnot entgegenzuwirken und breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

1995 erfolgten dann erstmals umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. So wurde zunächst die komplette Dacheindeckung inklusive der Dachentwässerung erneuert und bei dieser Gelegenheit auch zwei zusätzliche Dachflächenfenster eingebaut.

Zeitgleich wurden auch alle alten Fenster durch neue, wertbeständige Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt und die Fassade mit einem hochwertigen Wärmedämmputz versehen. Die Hauseingangstür sowie die Nebeneingangstür im Kellergeschoss wurden dabei ebenfalls erneuert. Im Zeitraum von 1995 bis 1996 erfolgte auch schrittweise die Erneuerung der gesamten Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation. Die Elektroinstallation wurde dabei ausreichend dimensioniert und zudem verfügt nun auch jede Wohneinheit über einen eigenen Zählerplatz. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt seitdem über eine neu eingebaute Gasheizungsanlage der Firma Viessmann, an der seit 2018 ein 150 Liter Warmwasserspeicher angeschlossen ist.

Im Zuge der Innenausbauarbeiten wurden auch neue Wohnungseingangstüren montiert und die ehemaligen Balkone, im Erd- und Obergeschoss, zu geschlossenen Loggias umgebaut. Im Jahr 2004 erfolgte dann der teilweise Ausbau des Dachgeschosses, die Modernisierung des Treppenaufgangs und der Umbau der Wohneinheiten im 1. Obergeschoss. Seit dem befindet sich hier eine geräumige Wohnung mit einem interessanten Grundriss und 75,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die restliche Fläche wurde dann im Jahr 2010 zu einem funktionellen Gästezimmer mit eigener Nasszelle und Küchenzeile umgebaut. Beide Wohneinheiten lassen sich auch zu jederzeit unproblematisch zu einer großzügigen Etagenwohnung vereinen.

Mit der Modernisierung der beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss wurde nun ebenfalls bereits begonnen. Die entsprechende Fertigstellung dieser Räumlichkeiten, sowie der weitere mögliche Ausbau im Dachgeschoss obliegt jedoch dem Käufer. Die notwendigen Kosten für die weiteren Ausbau- und Modernisierungsarbeiten wurden daher bei der Wertermittlung bereits in Abzug gebracht.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 245,93 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 99,08 m<sup>2</sup> auf die Wohnungen im Erdgeschoss, 95,08 m<sup>2</sup> auf die Wohnung und das Gästezimmer im Obergeschoss sowie 51,05 m<sup>2</sup> auf die Einheit im Dachgeschoss. Die Nutzflächen der Flure im Treppenhaus sind in den Wohnflächen selbstverständlich nicht berücksichtigt.

Die Liegenschaft ist mit Trinkwasser, Gas, Elektro und Telefon erschlossen. Für die Abwasserentsorgung wurde eine Biokläranlage errichtet, für die 2018 nun auch bereits ein neues Steuergerät im Keller angeschlossen wurde.

Die Außenanlagen wie PKW-Stellplätze, Zuwegungen und Grünflächen wurden ebenfalls praktisch angelegt. Das gepflegte Grundstück beinhaltet neben ausgesuchten Blumen und Ziergehölz auch ein reichhaltiges Sortiment an Koniferen sowie Nadel- und Obstbäumen. Das vorwiegend nach Süden ausgerichtete Grundstück grenzt zudem an großzügige, unverbaubare Grünflächen. Somit findet man hier auch die nötige Ruhe und Entspannung nach einem stressigen Arbeitstag. Ob beim Lesen eines schönen Buches oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Freunden, hier kann man genießen und ist vor unerwünschten Blicken sicher.



### Lage:

Die angebotene Immobilie befindet sich direkt an der Stadtgrenze von Dresden zu Freital, ca. 8 km vom Dresdner Stadtzentrum entfernt, in Freital-Birkigt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wald- und Grünflächen.



Durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, zum Tharandter Wald und dem Osterzgebirge in süd-/westlicher sowie der Sächsischen Schweiz in süd-/östlicher Richtung, liegt Freital und insbesondere das Verkaufsobjekt, ideal für alle, die dem Trubel der Landeshauptstadt entgehen, aber trotzdem ihren Arbeitsplatz sowie die reizvolle Umgebung schnell erreichen wollen

Dieser Standort überzeugt aber nicht nur durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Nähe zu Dresden. Auch durch die zügige Erreichbarkeit der neuen Autobahn A 17 sowie den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist Freital sehr beliebt.

Zur guten Infrastruktur zählen an diesem Standort natürlich auch mehrere Einkaufsmärkte, zahlreiche Geschäfte des Einzelhandels, Kindertagesstätten, Schulen und medizinische Einrichtungen, welche sich teilweise auch in unmittelbarer Nähe zum Verkaufsobjekt befinden.

Der Nahverkehr in Freital wird im wesentlichen durch die sechs Stadtbuslinien A - F und einer Vielzahl von Überlandbussen des Regionalverkehr Dresden organisiert. Die zentrale Umstiegsmöglichkeit befindet sich am Busbahnhof Deuben mit Bahnhaltepunkt der Deutschen Bahn AG. Die Dresdner S-Bahn-Linie S3 führt von Dresden Hauptbahnhof, an der Weißeritz entlang, über Freital nach Tharandt.

Auf dem Stadtgebiet von Freital befinden sich die Haltepunkte Freital-Potschappel, Freital-Deuben, Freital-Hainsberg und Freital-Hainsberg West. Die Fahrt von Freital-Potschappel zum Dresdner Hauptbahnhof dauert etwa zehn Minuten. Freital wird mit Dresden, Freiberg und Chemnitz auch durch Regional-Express-Züge verbunden.

Die gute wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt durch eine umfangreiche, gewachsene Industrie. Zahlreiche Unternehmen und Gewerbebetriebe sind auf Grund der perfekten Bedingungen bereits in Freital zu finden. Die schöne Stadt ist aber nicht nur ein sehr interessanter Wirtschaftsstandort. Auch für ihre Bewohner bietet Freital eine Vielzahl attraktiver Angebote im sozialen, schulischen, kulturellen und sportlichen Bereich.

## **Sonstiges und Hinweise:**

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Angaben laut Auskunft des Eigentümers für die wir keine Haftung übernehmen.

Das Haus wird frei von jeglichen Mietverhältnissen verkauft.

Der Energieausweis wurde am 14.12.2019 auf Grundlage des Bedarfs erstellt. Der Endenergiebedarf beträgt bei diesem Gebäude 194 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Die beigefügten Grundrisse entsprechen keinem Maßstab, sondern dienen lediglich als Übersicht der räumlichen Aufteilung in den jeweiligen Etagen des Wohngebäudes. Aus Diskretionsgründen und zum Schutz der derzeitigen Eigentümer werden keine Fotos der Wohnräume im Internet veröffentlicht.

In unserem Beratungszentrum erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch gern weitere Informationen, sowie ein ausführliches Exposé mit den vermassten Grundrissen, mehreren Fotos, einem Auszug aus der Liegenschaftskarte, dem Energieausweis, sowie einer Aufstellung der derzeitigen, jährlichen Nebenkosten.

Bitte haben Sie aber dafür Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen, mit vollständigen Angaben wie Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Die Basis der Provisionsabrechnung ist die angegebene Kaufsumme. Die Provision wird mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

**Grundstück:** 620 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche:** 245,93 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 317.000,00 Euro

**Courtage:** Die vom Käufer zu zahlende Maklercourtage beträgt 5,95 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

**Ansprechpartner:** Uwe Drechsler, Gepr. Immobilienfachwirt (IHK)  
Tel.: 0351 4012111 Mobil: 0172 3504447