

BAUERNHOF IN DRESDEN WILSCHDORF



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Exposé-ID:	4025
Objektart:	Resthof
Lage:	01109 Dresden
Baujahr:	1993
Grundstücksfläche:	16.199,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Gesamtfläche:	570,00 m ²
vermietbare Fläche:	570,00 m ²
Zimmer:	30
Wohnfläche:	570,00 m ²
Käuferprovision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein ehemaliger Dreiseithof im Dresdner Stadtteil Wilschdorf mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 16.199 m². Die Hofanlage umfasst ein Zweifamilienhaus (Baujahr 1991), ein ehemaliges Bauernhaus, welches im Jahr 1994 zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut und umfassend saniert wurde, sowie zwei Scheunen. Diese werden derzeit als Lager für Heu, landwirtschaftliche Maschinen, Traktoren und Pkw genutzt. Ergänzt wird die Hofstelle durch einen großzügigen, massiv errichteten Partyraum, der unmittelbar an den Gebäudekomplex anschließt. Der Scheunenbereich und der Partyraum bieten zusammen eine Nutzfläche von ca. 270 m².

Das Mehrfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 300 m², verteilt auf drei Etagen. Es verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten, bestehend aus einer Einzimmerwohnung, drei Zweizimmerwohnungen sowie einer Vierzimmerwohnung. Im rechten Seitenflügel des Gebäudes befinden sich zudem zusätzlich ein separater Wohnbereich mit ca. 50 m², die derzeit nicht genutzt wird. Diese Einheit wurden in der Vergangenheit als Monteurswohnung vermietet. Der Scheunenbereich und der Partyraum bieten derzeit ca. 270 m² Nutzfläche. Bei einem mehrgeschossigen Umbau kann sich diese Fläche deutlich erhöhen.

Das Zweifamilienhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 210 m², die sich auf zwei Dreiraum-Wohnebenen verteilt. Hinzu kommt der beheizte Wintergarten im Erdgeschoß mit ca. 10 m². Das Erdgeschoss umfasst einen Flur, eine Küche, drei Wohnräume, einen Wintergarten, zwei Abstellräume, ein Badezimmer mit WC sowie ein separates Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Wohnräume, eine Küche mit angrenzendem Wirtschaftsraum, eine Speisekammer sowie ein Badezimmer mit WC. Der Innenhof ist vollständig mit Betonpflaster befestigt. Das Einfamilienhaus wird nach Absprache leer übergeben. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, das Haus durch entsprechende Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen zu einem großzügigen Einfamilienhaus umzugestalten.

Im Mehrfamilienhaus stehen aktuell die Monteurswohnung und die Wohnung im Dachgeschoß rechts frei. Wir lassen diese Einheiten für die zukünftige Umgestaltung des Hofes frei. Die übrigen Wohnungen sind vermietet und erzielen eine jährliche Kaltmiete in Höhe von 15.548,64 €. Die im Verkaufsumfang angegebene Gesamtgrundstücksfläche umfasst eine sich direkt anschließende pachtfreie Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von ca. 1,19 ha, sowie eine dem Hof vorgelegene Fläche im Bereich des ehemaligen Dorfgangers.

Auf Grund der Lage zwischen den Chip Fabriken eignet sich das Objekt auch zum weiteren Umbau in Wohnungen, welche an diesem Standort dringend benötigt werden. Gleichwohl ist die Haltung von Pferden für einen privaten Nutzer eine interessante Option, welche im Dresdner Stadtgebiet sich so nicht wieder finden lässt.

LAGEBSCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich im Dresdner Stadtteil Altwilschdorf im historischen Ortskern des ehemaligen Angerdorfs. Altwilschdorf gehört zum Stadtbezirk Klotzsche und bildet gemeinsam mit Hellerau den statistischen Stadtteil Hellerau/Wilschdorf. Der Standort liegt mitten im Technologie- und Innovationsstandort "Silicon Saxony" und profitiert von der außergewöhnlichen Konzentration zukunftsorientierter Unternehmen und Forschungseinrichtungen im Dresdner Norden. Das direkte Wohnumfeld ist überwiegend durch ehemalige Bauernhöfe geprägt, die heute größtenteils als private Wohnhöfe genutzt werden. Der besondere Reiz des Standorts liegt in der Verbindung aus historisch gewachsenem, dörflichem Charakter und der unmittelbaren Nähe zu einem der bedeutendsten europäischen Mikroelektronik- und Hightech-Cluster. Im Umfeld von Altwilschdorf befinden sich zahlreiche renommierte Technologieunternehmen und Forschungseinrichtungen, darunter GlobalFoundries, Bosch, ESMC, Infineon, ZEISS, Jenoptik sowie das Advanced Mask Technology Center (AMTC). Ergänzt wird dieses Umfeld durch Einrichtungen der Fraunhofer-Gesellschaft mit ihren Dresdner Forschungsstandorten sowie durch den Nutzfahrzeugstandort von IVECO in der Nähe des Dresdner Flughafens. Diese außergewöhnliche Unternehmensdichte macht den Standort insbesondere für Fach- und Führungskräfte aus den Bereichen Halbleitertechnik, Mikroelektronik, Forschung und industrielle Technologie besonders attraktiv.

Der zum Verkauf stehende Hof befindet sich damit quasi inmitten dieses dynamischen Zukunftsareals, ohne dass man diese technologische Nachbarschaft auf dem Grundstück selbst unmittelbar wahrnimmt. Die rückwärtigen Grün- und Freiflächen sowie des großzügigen Hofes vermitteln Ruhe und Privatsphäre aus naturnahem Wohnen und Nähe zu internationalen Technologieunternehmen.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und eine leistungsfähige Verkehrsanbindung. Die Dresdner Innenstadt ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Buslinien 70, 72, 80 und 81 der Dresdner Verkehrsbetriebe sowie die Regionalbuslinie 328 gewährleisten eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Über die nahegelegene Bundesautobahn A4 bestehen schnelle regionale und überregionale

Verkehrsverbindungen. Der Flughafen Dresden ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

AUSSTATTUNG

Das massiv errichtete Zweifamilienhaus entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung überwiegend dem zum Zeitpunkt der Errichtung in den frühen 1990er Jahren üblichen Standard und weist einen entsprechenden Modernisierungsbedarf auf. Das Badezimmer ist mit Fliesen, Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Die Wohnräume verfügen über Parkett- und Teppichbodenbeläge. Zur Ausstattung gehören weiterhin Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sowie vorhandene Jalousien. Das mit Biberschwanzziegeln eingedeckte Dach ist gedämmt. Das Erdgeschoss verfügt zudem über einen Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine kombinierte Öl- und Festbrennstoffheizung. Beide Heizsysteme sorgen unabhängig voneinander für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Gebäudes.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei separate Hauseingänge und wurde in den Jahren 1994/1995 umfassend kernsaniert. Im Rahmen dieser Sanierung wurde der Dachstuhl vollständig neu errichtet und das Dach neu eingedeckt. Zudem wurde die Dachentwässerung erneuert und Dämmung in die Dachflächen eingebracht. Darüber hinaus erfolgten der Austausch der Fenster, Türen und Bodenbeläge sowie die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen. Die Fassade wurde gedämmt. Im Erdgeschoss befinden sich neben einer Wohneinheit die Wirtschaftsräume, der Bereich der beiden Heizkessel sowie drei den Mietern zugeordnete Abstellräume. Als Heizungsanlage ist eine kombinierte Gas- und Festbrennstoffheizung im rechten Gebäudebereich (ehemals Stallbereich mit Gewölbedecken installiert) hieran anschließende befindet sich der Wohnbereich der Monteurswohnung und ein dem dieser Wohnung zugeordnetes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC. Zusätzlich ist hier ein weiteres Bad in einfacher Ausstattung (DDR-Standard) vorhanden.

Die angrenzenden, massiv errichteten Scheunen wurden teilweise modernisiert und die Dachflächen wurden ebenfalls neu eingedeckt. Der Scheunenbereich umfasst eine Durchfahrt als eine mit Betonsteinen befestigte Maschinen- und Traktorengarage mit großem Schiebetoren, einen ehemaligen Stallbereich, zwei separate PKW-Garagen, einen Heuboden sowie verschiedenen Lagerflächen. Angrenzend befindet sich ein großzügiger Party- und Veranstaltungsraum mit Elektroheizung und Kamin.

SONSTIGES

Baujahr: 1993

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energie mit Warmwasser: Ja

Energiekennwert: 133,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

REPPE IMMOBILIEN GMBH

Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen

T: +49 (0) 3591 53 26 26

F: +49 (0) 3591 53 25 46

M: info@reppe-immobilien.de

Internet: www.reppe-immobilien.de

Geschäftsführer: Frank Reppe

Amtsgericht Dresden HRB 16388

REPPE

IMMOBILIEN

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

ANSPRECHPARTNER

Herr Frank Reppe

REPPE

IMMOBILIEN



Ansicht vom Dorfanger



Ansicht Eingangsbereich Zweifamilienhaus

REPPÉ

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zweifamilienhaus Rückseite



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Ansicht Mehrfamilienhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Ansicht Scheune



Ansicht Scheune und Garagen

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Flur Erdgeschoß Zweifamilienhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnzimmer EG Zweifamilienhaus Tapeten entfernt

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche EG Zweifamilienhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad EG Zweifamilienhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Treppenhaus Zweifamilienhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppenaufgang Mehrfamilienhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Wohnzimmer DG Mehrfamilienhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zählerschrank Mehrfamilienhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Festbrennstoff-Kessel Zweifamilienhaus

REPPE

IMMOBILIEN



Ölkessel Zweifamilienhaus

REPP E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Festbrennstoff-Kessel Mehrfamilienhaus

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

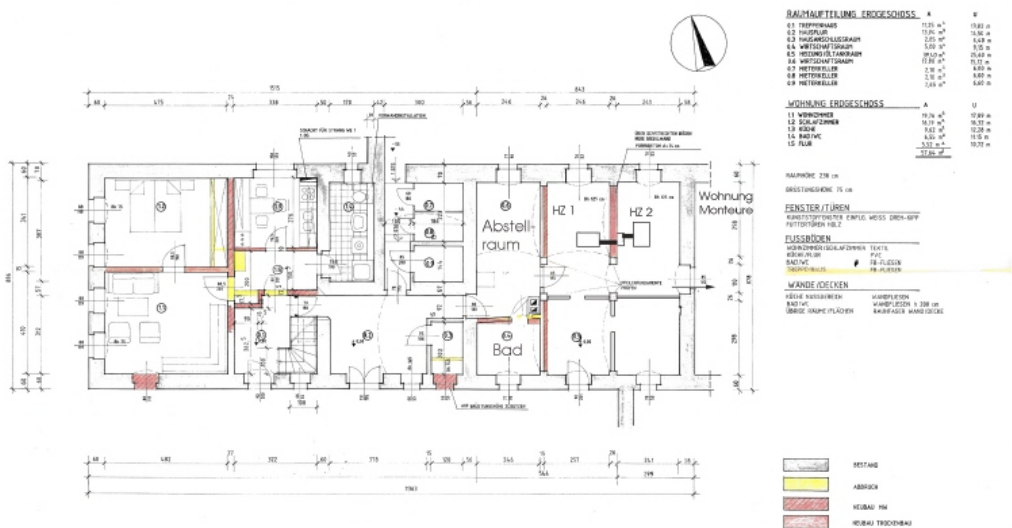
Gaskessel Mehrfamilienhaus

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

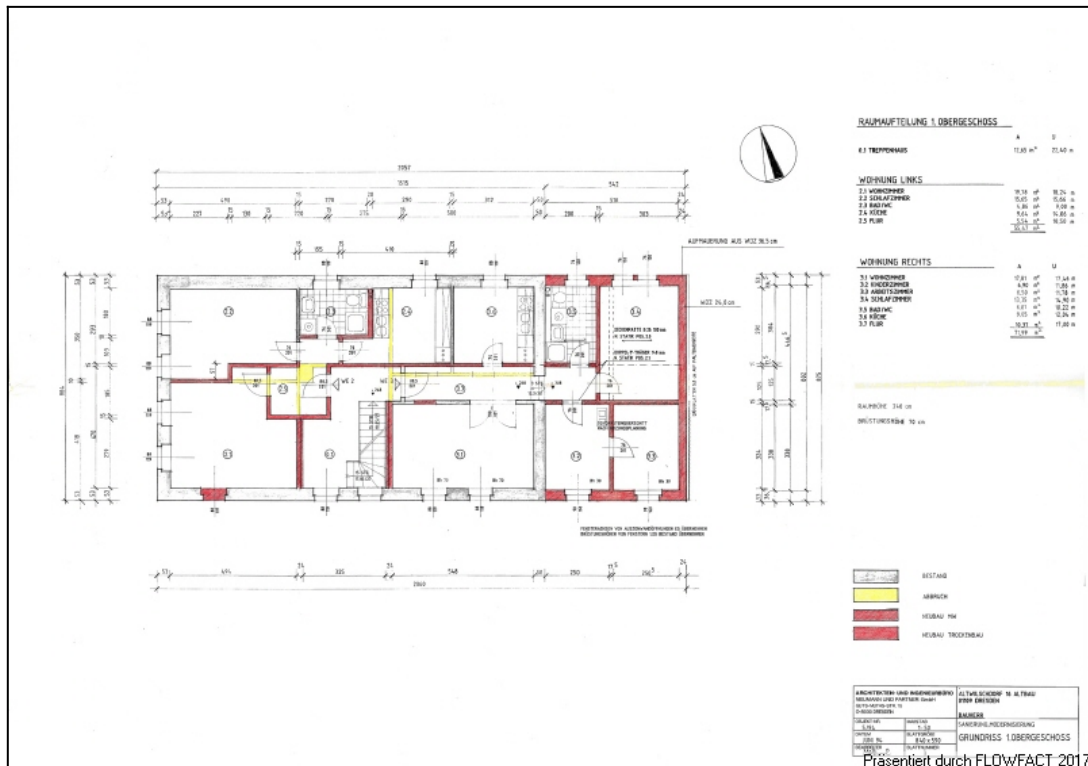
Ansicht Hofseite, Südosten



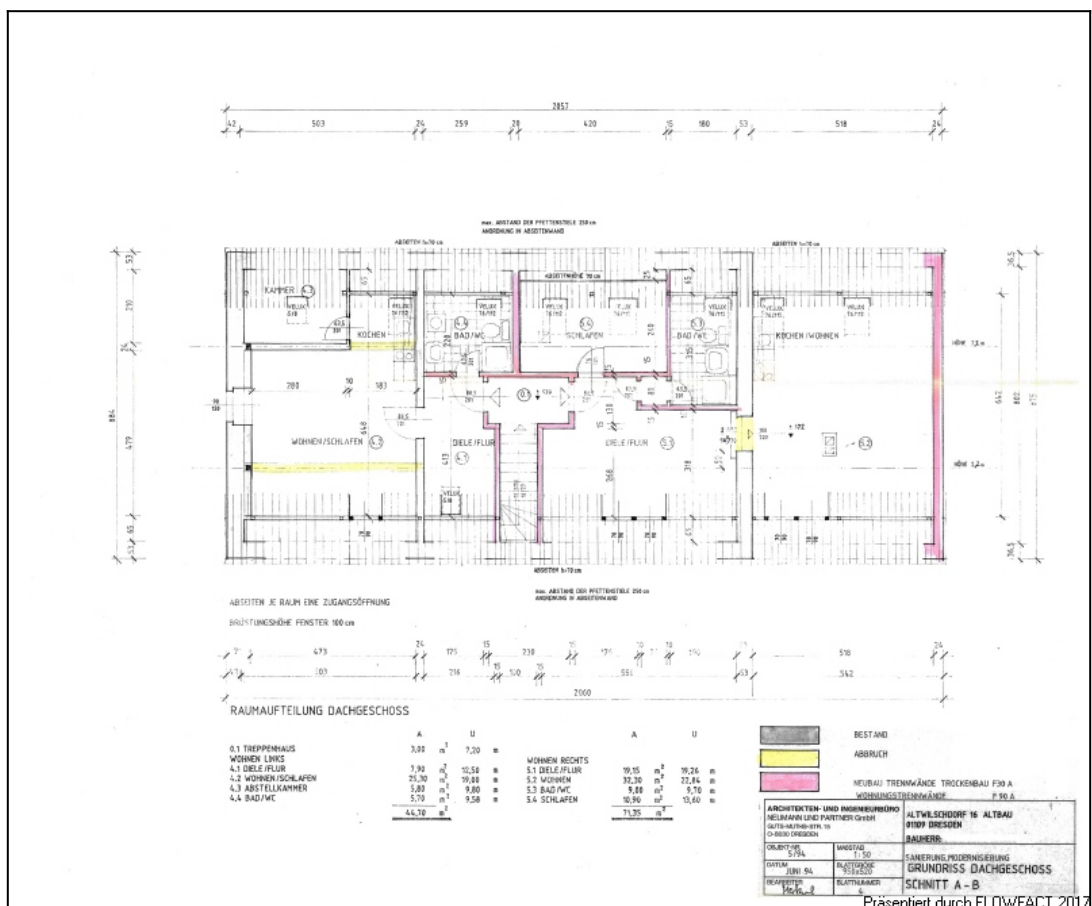
Grundriss Erdgeschoss Mehrfamilienhaus

REPPÉ

IMMOBILIEN



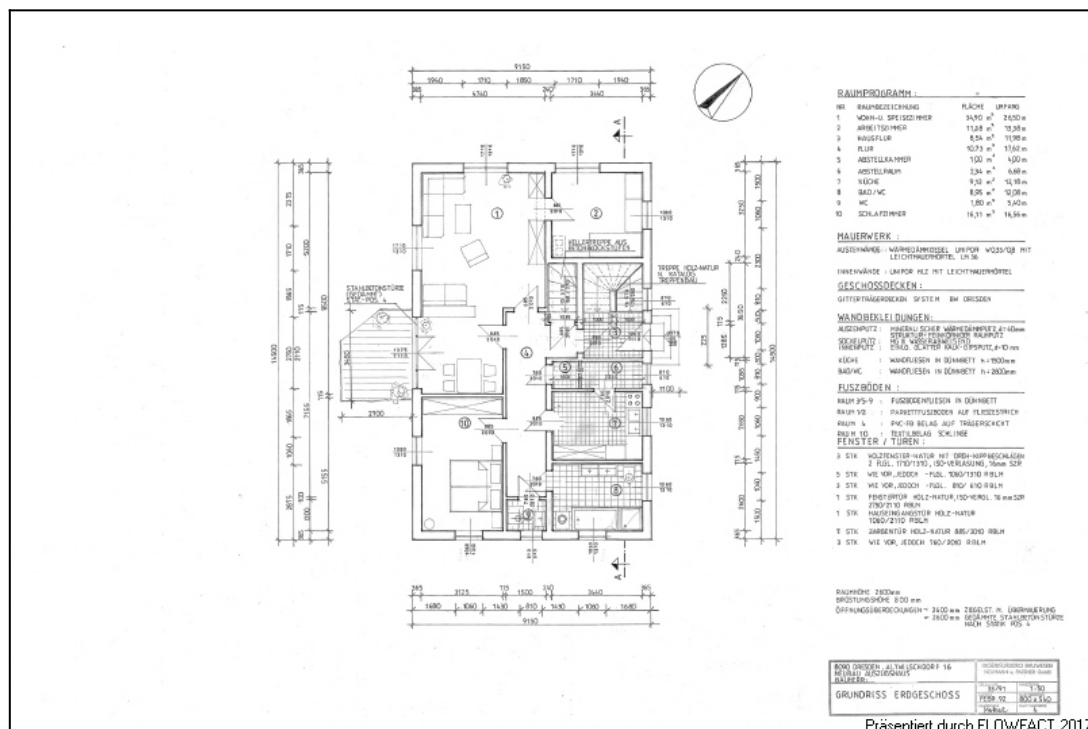
Grundriss 1. Obergeschoss Mehrfamilienhaus



Grundriss Dachgeschoss Mehrfamilienhaus



Ansichten



Grundriss Erdgeschoss Zweifamilienhaus

Präsentiert durch FLOWFACT 2017