

EHEMALIGES INDUSTRIEAREAL



Exposé-ID:	3107
Objektart:	Renditeobjekt
Lage:	01920 Steina
Baujahr:	1927
Grundstücksfläche:	5.210,00 m ²
vermietbare Fläche:	3.430,00 m ²
Käuferprovision:	5,95% inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	820.000,00 €

OBJEKTDESCHEIBUNG

Zum Verkauf steht die ehemalige Weberei Günther in Steina bei Pulsnitz. Das denkmalgeschützte Wohn- und Industrieareal befindet sich in gefragter Wohnlage im Speckgürtel der Landeshauptstadt Dresden. Der Gebäudekomplex zeigt sich nach wie vor in seiner gestalterisch anspruchsvollen historischen Anordnung. Es gibt in der örtlichen Wahrnehmung keine Störung mit DDR Anbauten, wie dies ansonsten oft der Fall ist. Insofern ist das Objekt als besonders wertvoll einzustufen. Dieses Prädikat lässt sich für den baulichen Zustand ebenfalls verwenden.

Das Gebäudeensemble setzt sich zusammen aus

Gebäude 1; dem Verwaltungs- und Wohngebäude aus dem Jahre 1927. Dieses teilt sich in die ehemalige Kontorebene im Hochparterre, zwei hochwertige Wohnetagen mit wertvollen historischen Details und einem unausgebauten Dachgeschoß. Das Gebäude mit Art déco Elementen befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Es wurden laufend Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Wohnetagen sind vermietet. Die Nutzfläche der drei Ebenen beträgt ca. 1.260 m². An der hofseitigen Stirnseite lässt sich unter Umständen ein Mehrfamilienhaus errichten, welches den durch den Abriss der Hausnummer 126 a verlorenen Quartiercharkater wieder verstärken würde.

Gebäude 2; dem ehemaligen straßenbegleitenden Produktionsgebäude aus dem Jahre 1889, welches sich direkt straßenbegleitend an das Wohngebäude anschließt. Das Gebäude gliedert sich in drei früheren Produktionsebenen. Stirnseitig existiert ein großzügiges Treppenhaus, welches auch das Verwaltungsgebäude von der Rückseite mit erschließt. Die offen gestalteten Ebenen sind hell und eignen sich hervorragend zur Umwandlung in modernen Loftwohnungen. Im Jahre 1927 wurde im Erdgeschoß eine Durchfahrt geschaffen, daher ist diese Ebene unterbrochen. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut, die Dachdeckung wurde in den 1990 er Jahren erneuert. Der bauliche Zustand ist gut, es gibt von der üblichen Abnutzung abgesehen, keine gravierenden baulichen Schäden. Die straßenseitige Fassade wurde in den 2000 er Jahren neu gestrichen. Die Nutzfläche beträgt mit dem unausgebauten Dachgeschoß ca. 900 m².

Gebäude 3; dem im Jahre 1906 erbauten Produktionsgebäude im inneren Hofbereich. Das Gebäude gliedert sich in 3 Ebenen mit je 240 m² und einem unausgebauten Dachgeschoß. Der bauliche Zustand ist gut, die Bausubstanz wurde seit 1990 ständig instandgehalten. Die Nutzfläche beträgt ca. 920 m².

Gebäude 4; dem im Jahre 1915 erbauten Produktionsgebäude mit diversen Anbauten. Hier werden Rückbauten notwendig sein um das ebenfalls für Wohnzwecke geeignete Gebäude freizustellen. Die dann verfügbare Nutzfläche wird in etwa 350 m² betragen.

Den Abriss der Anbauten, des Schornsteinrumpfes und des Kesselhauses schätzen wir unverbindlich nach Rücksprache mit einem Abbruchunternehmer mit ca. 100 TEUR. Die damit entstehenden Gebäudekonstellation lässt den Umbau zu einem großzügigen und reizvollen Wohnareal zu.

LAGEDESCHEIBUNG

Steina liegt ca. 30 km nördlich von Dresden, zwischen Kamenz und Pulsnitz, im Landschaftsschutzgebiet Westlausitz. Das typische Lausitzer Straßendorf erstreckt sich nach mehreren Gemeindegemeinschaften (Weißbach, Niedersteina, Obersteina) mit einer Länge von ca. 7 km. Das angebotene Industrieobjekt befindet sich im Ortsteil Niedersteina. Es liegt verkehrsgünstig und angenehm abgerückt von der Hauptstraße. Für eine zukünftige Wohnnutzung ist das Areal wie geschaffen. Das großzügige Areal gibt Freiraum für Familien und Kinder, der ruhende Verkehr lässt sich auf dem Grundstück gut abbilden.

Die Bahnhöfe Pulsnitz und Gersdorf sind Haltestellen einer stündlich fahrender S Bahn Verkehr nach Dresden. Die Autobahn A4 erreicht man mit dem PKW in ca. 10 min. Bedeutende Arbeitgeber im Umkreis von 30 Autominuten sind die Großmolkerei Alois Müller in Leppersdorf, Accumotive in Kamenz Bernbruch, Bosch in Dresden. Bemerkenswert ist auch der umfangreiche Mittelstand in den nahe gelegenen Gewerbegebieten Großröhrsdorf, Brettnig, Kamenz, Radeberg und Dresden sowie die Vielzahl an Handwerksbetrieben in der näheren Umgebung. Institutionen der öffentlichen Verwaltung finden sich in u.a. in Kamenz und Bautzen.

Die Entwicklung der letzten 20 Jahre hat dazu geführt, daß die Region Westlausitz zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort gewachsen ist und damit das Wohnen auf dem Dorf eine Renaissance erfährt. Die rasante Entwicklung am Dresdner Immobilienmarkt mag dazu ebenfalls beigetragen haben. Die benachbarte Villa des Fabrikanten Otto Günther wurde hinlänglich aufwändig saniert und sofort vermietet. Diese gelungene Sanierung zeigt auf, was auch im benachbarten Industrieareal der Weberei Günther möglich sein könnte.

Verwaltungstechnisch gehört Steina zu Pulsnitz. Hier finden sich neben den Einkaufsmöglichkeiten eine Grund- und Mittelschule, Gymnasien befinden sich in Kamenz und Großröhrsdorf. Steina verfügt über eine moderne Kindertagesstätte.

AUSSTATTUNG

Das voll unterkellerte Verwaltungs- und Wohngebäude besitzt hochwertige Wohnetagen in den Obergeschossen mit Parkett,

REPPE

IMMOBILIEN

Stuck und Deckenmalereien im Art déco Stil. Das erste Obergeschoß mit ca. 392 m² Grundfläche (incl. ca. 64 m² Terrasse), ist aktuell in zwei Wohnungen aufgeteilt. Sämtliche Innentüren und deren Beschläge sind original vorhanden. An der Südseite verfügt das erste Obergeschoß über eine Terrasse mit ca. 90 m². Bereits 1927 wurde eine Zentralheizung eingebaut. Die gasbetriebene Heizanlage wurde jüngst mit einem modernen Brennwertkessel ausgestattet. Die Fenster wurden in den 1990er Jahren erneuert, der schiefergedeckte Turm neu eingedeckt und die Nord- und Westfassade saniert. Das offen gestaltete Hochparterre mit 395 m² Fläche ist leerstehend. Die frühere Kontorebene mit zwei Eingängen im lässt sich sowohl gewerblich als auch zum wohnen nutzen.

Die zu erhaltenden Industriegebäude sind nutzungsbedingt einfach ausgestattet, aber sehr gut erhalten. Es sind keine Schäden an den Decken und Dachkonstruktionen festzustellen. Schöne historische Details lassen sich für die neue Nutzungsepoche mit einbringen und heben den Reiz der Objekte. Der abgebildete Entwurf vom Planungsbüro Schubert aus Radeberg zeigt auf, wie reizvoll die Industriearchitektur für eine Wohnnutzung gewandelt werden kann.

SONSTIGES

Baujahr: 1889 bis 1927

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

ANSPRECHPARTNER

Herr Frank Reppe

REPPE

IMMOBILIEN



West Ansicht



Süd Ansicht

REPPE

IMMOBILIEN



Süd Ansicht Innenhof Gebäude 2 und 3



Nord Ost Ansicht Gebäude 3

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

NotrdWest Ansicht Gebäude 4

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Tür Kontor Gebäude 1

REPPE

IMMOBILIEN



Kontorebene



Obergeschoss Gebäude 2

REPPE

IMMOBILIEN



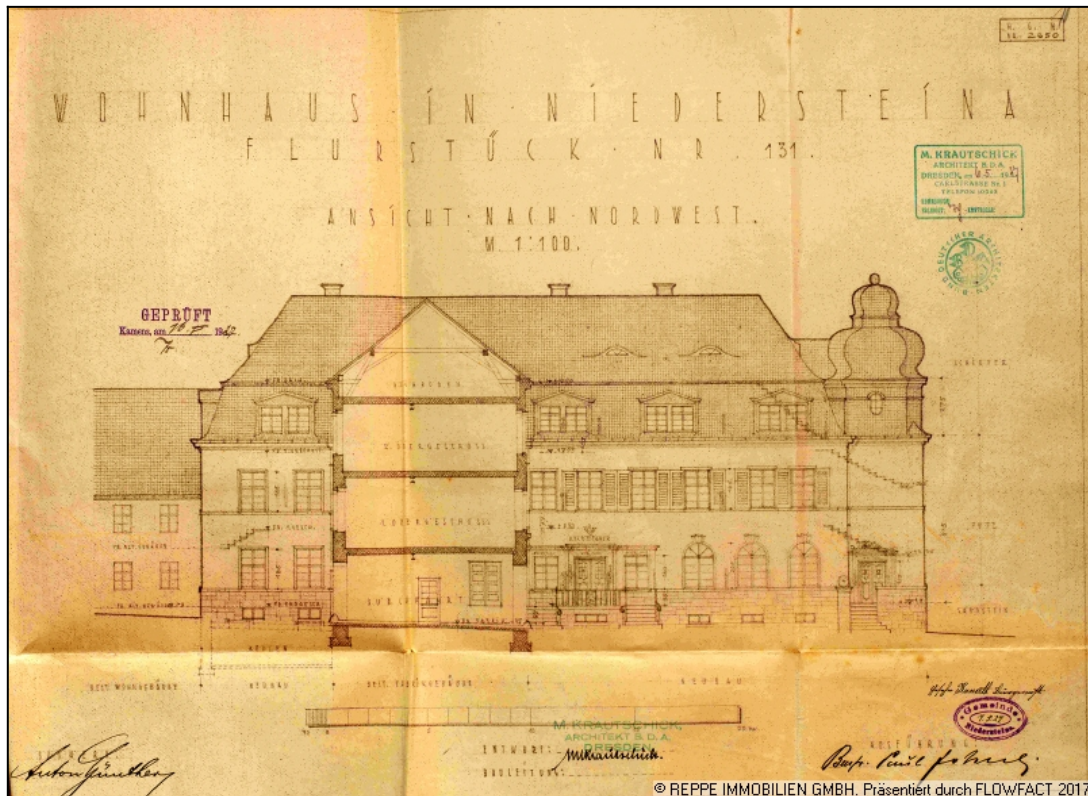
Obergeschoß Gebäude 3



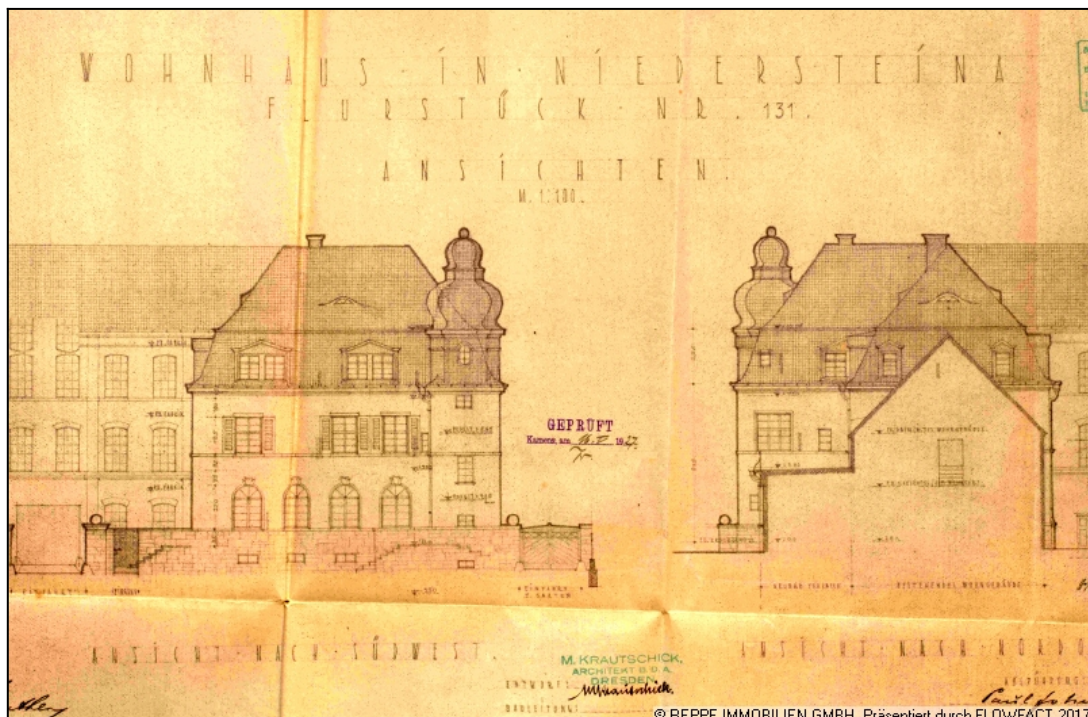
Mansarde Gebäude 4

REPPE

IMMOBILIEN



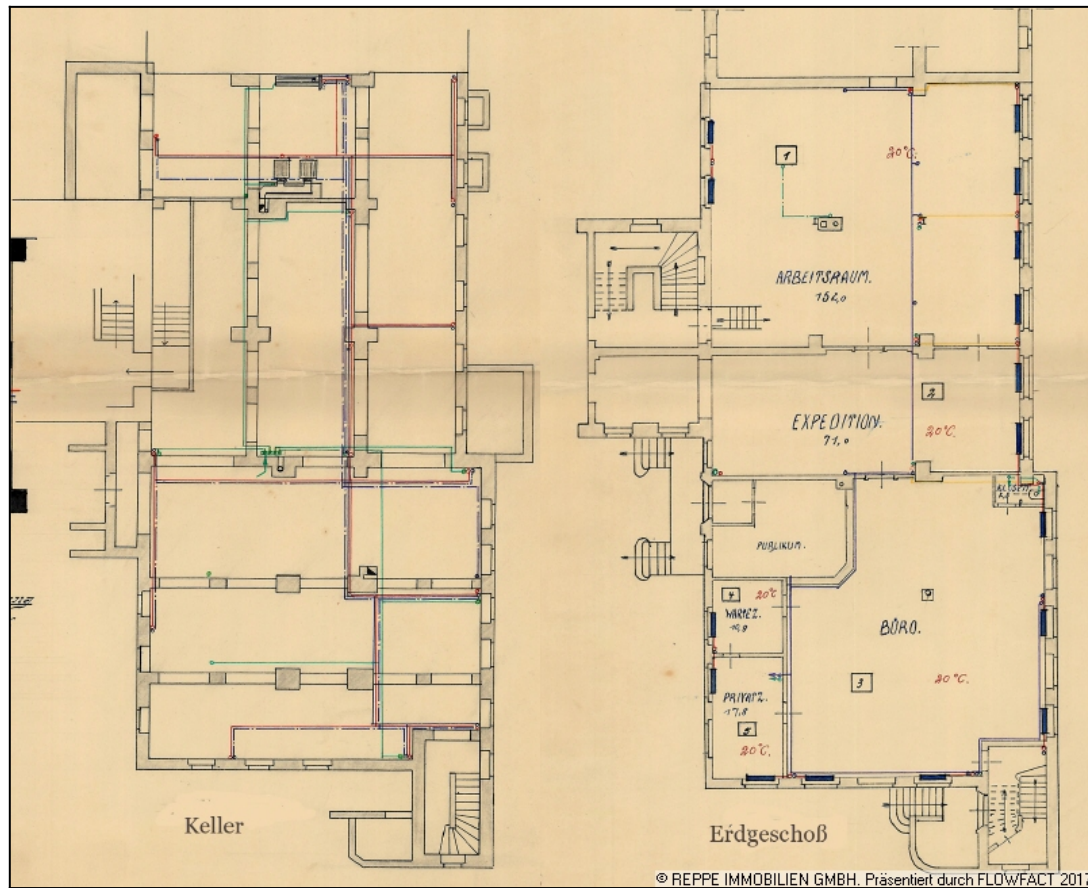
Gebäude 1 Ansicht Nord



Gebäude 1 Ansicht West-Ost

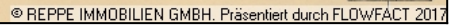
REPPE

IMMOBILIEN



Gebäude 1 Geschoße

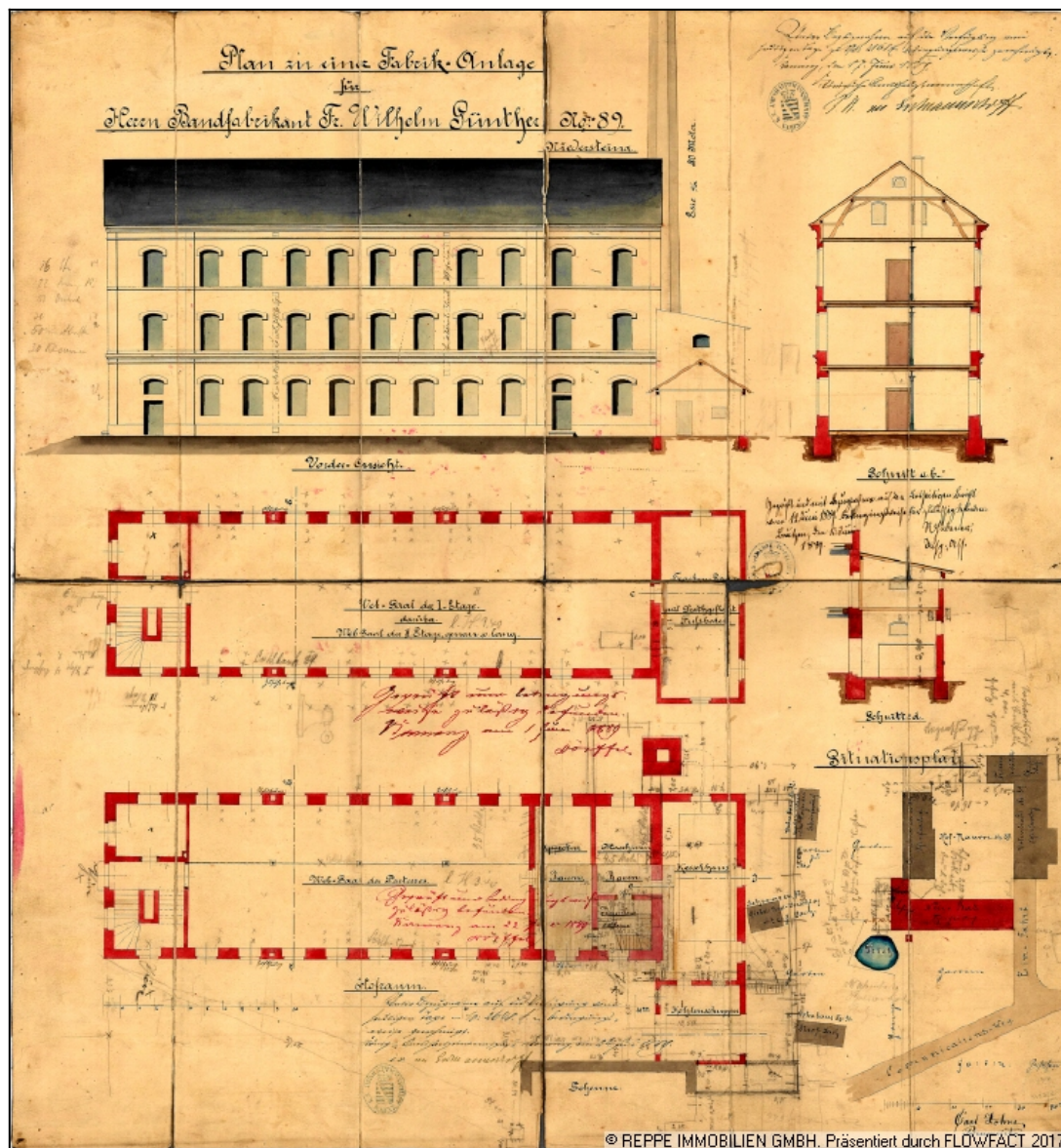
IMMOBILIEN



Gebäude1 Geschosse

REPPE

IMMOBILIEN

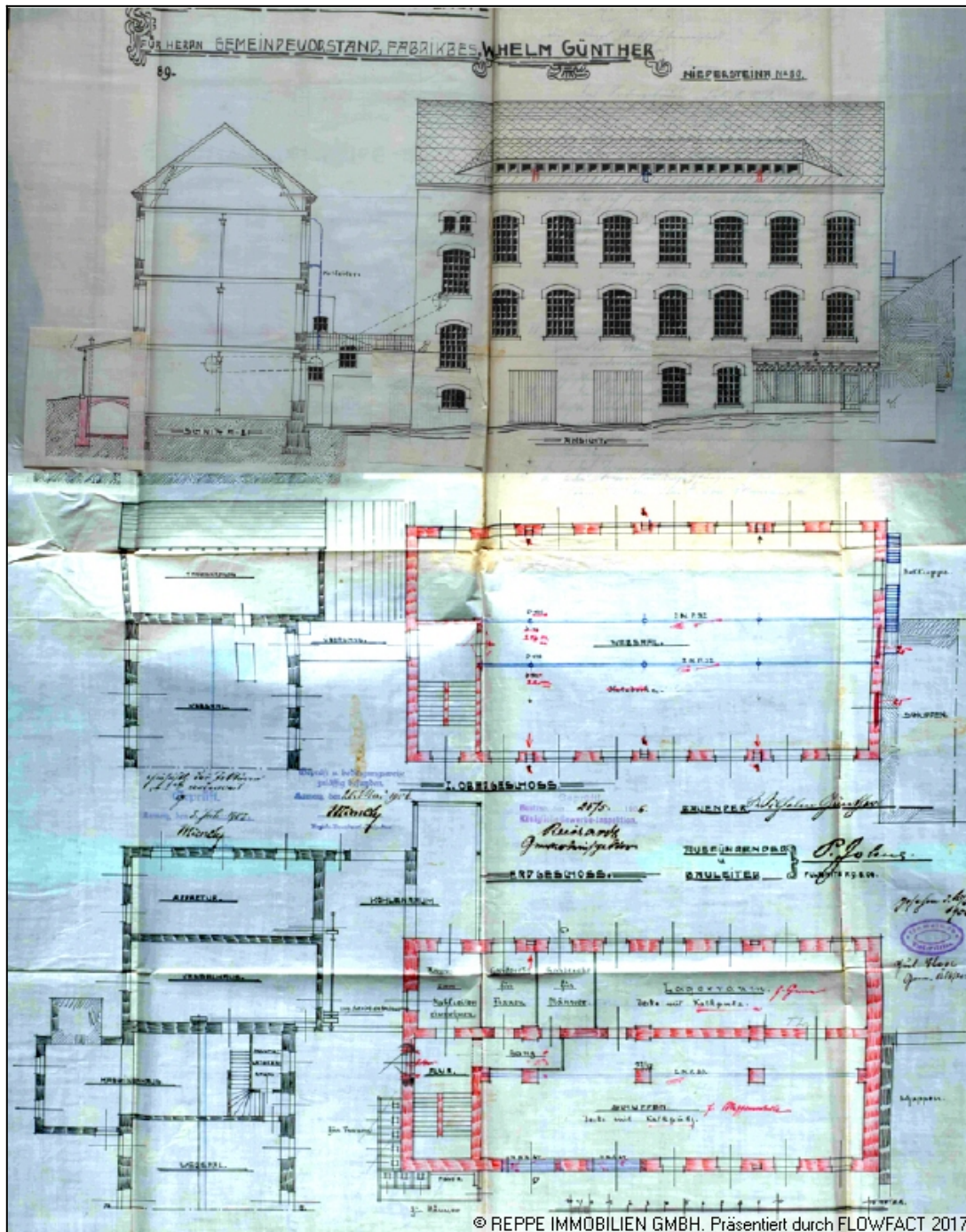


© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

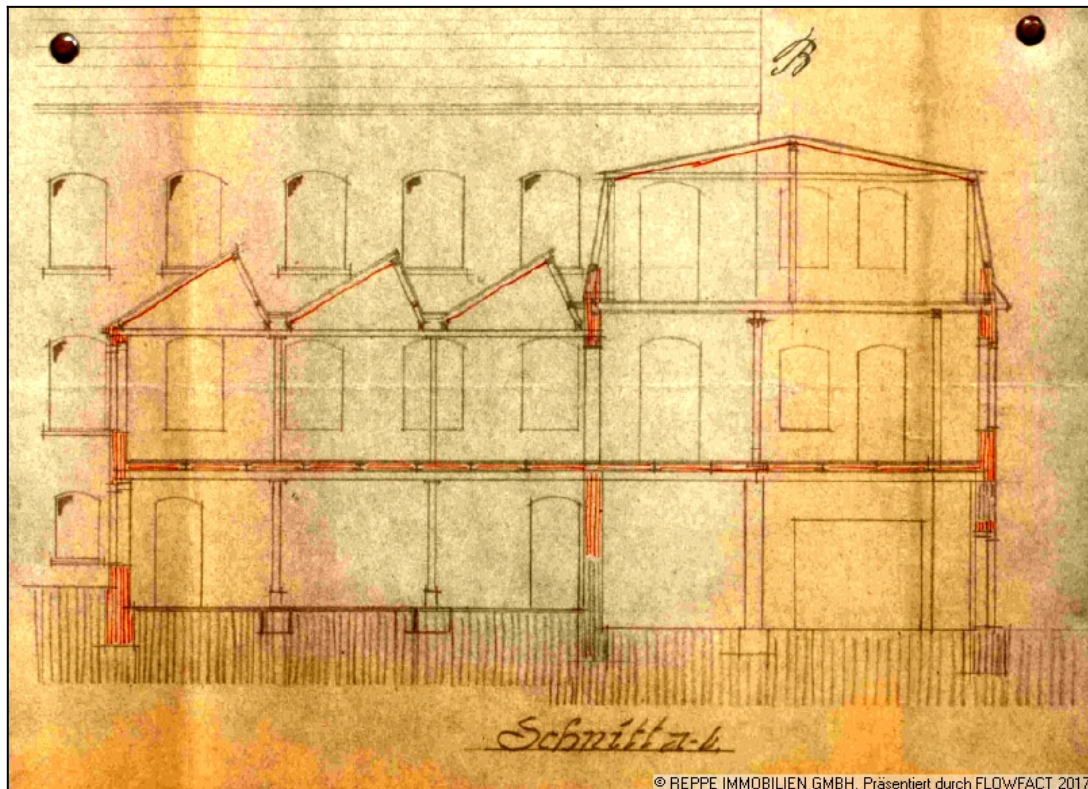
Gebäude 2 1989

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017
Gebäude 3 1917

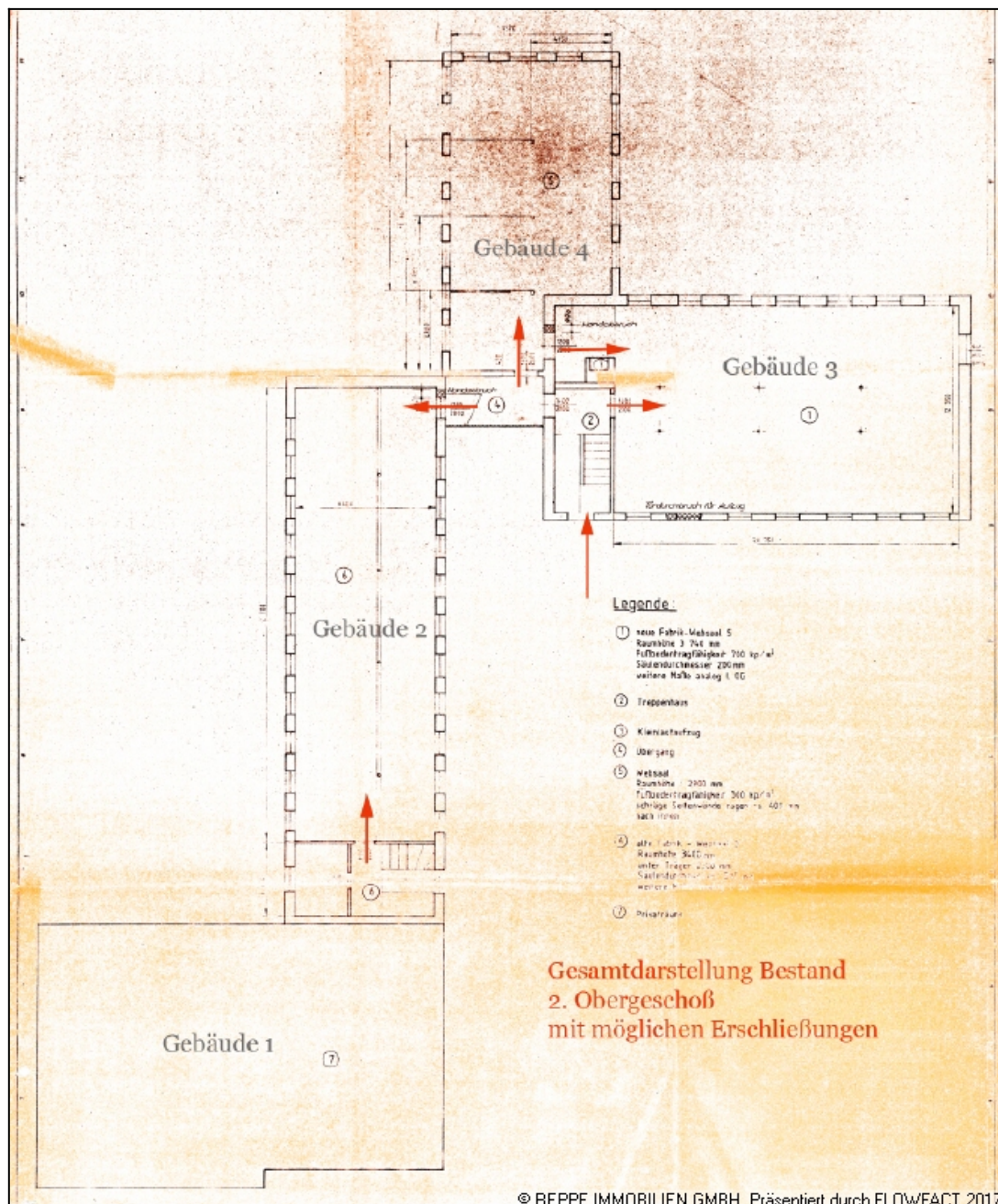


© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Gebäude 4 Schnitt (rechts)

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bestand 2 OG

REPPE

IMMOBILIEN



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Bautzen

Macherstraße 55
01917 Kamenz

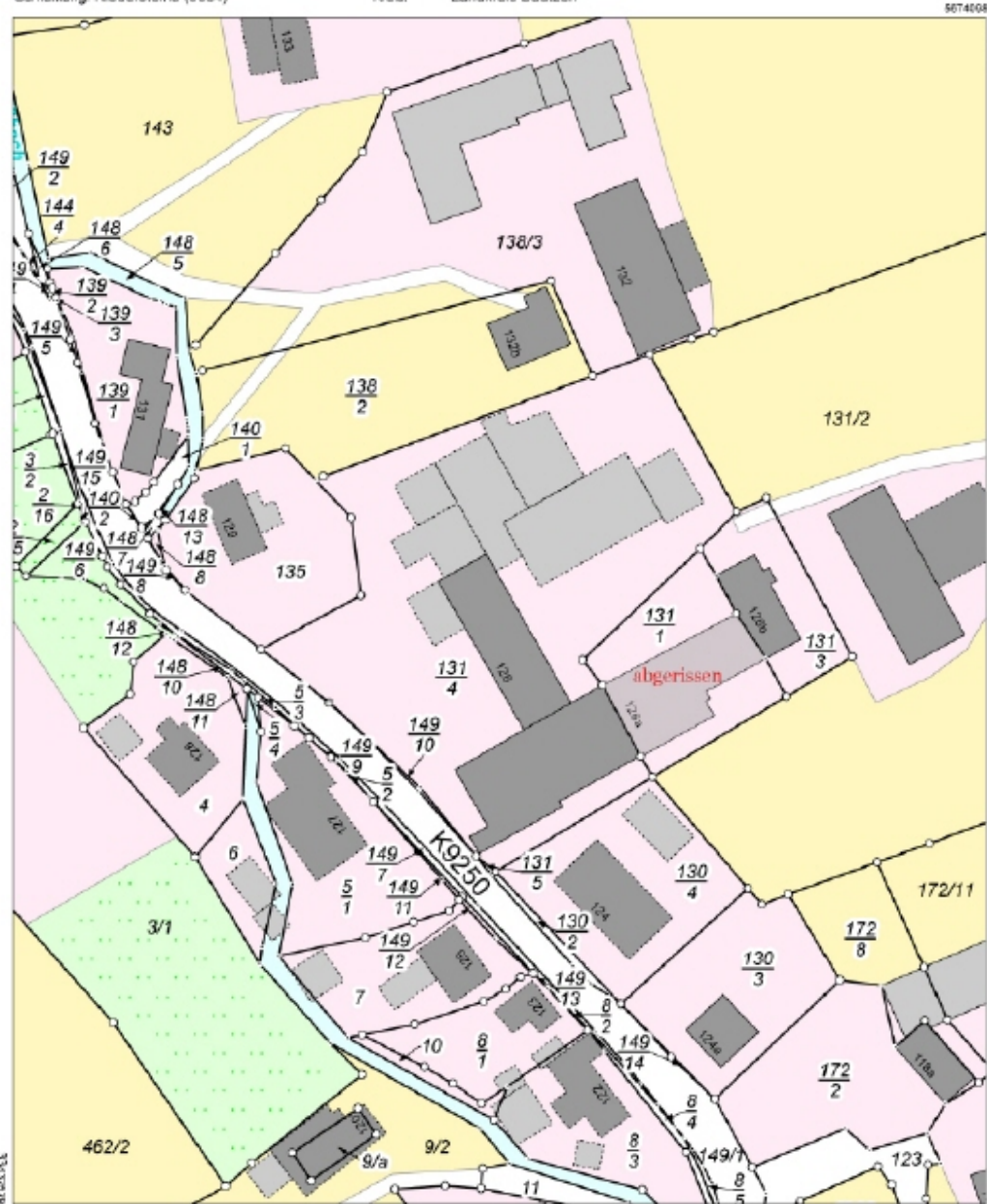
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.01.2021

Flurstück: 131/4
Gemarkung: Niedersteina (5304)

Gemeinde: Steina
Kreis: Landkreis Bautzen



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen insbesondere von Grenzlinien oder Grenzabständen nicht geeignet.

Gefertigt durch: Landkreis Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

ALKISLiegenschaftskarte Niedersteina A4 1000 mit abriß

REPPE

IMMOBILIEN



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Bautzen
Macherstraße 55
01917 Kamenz

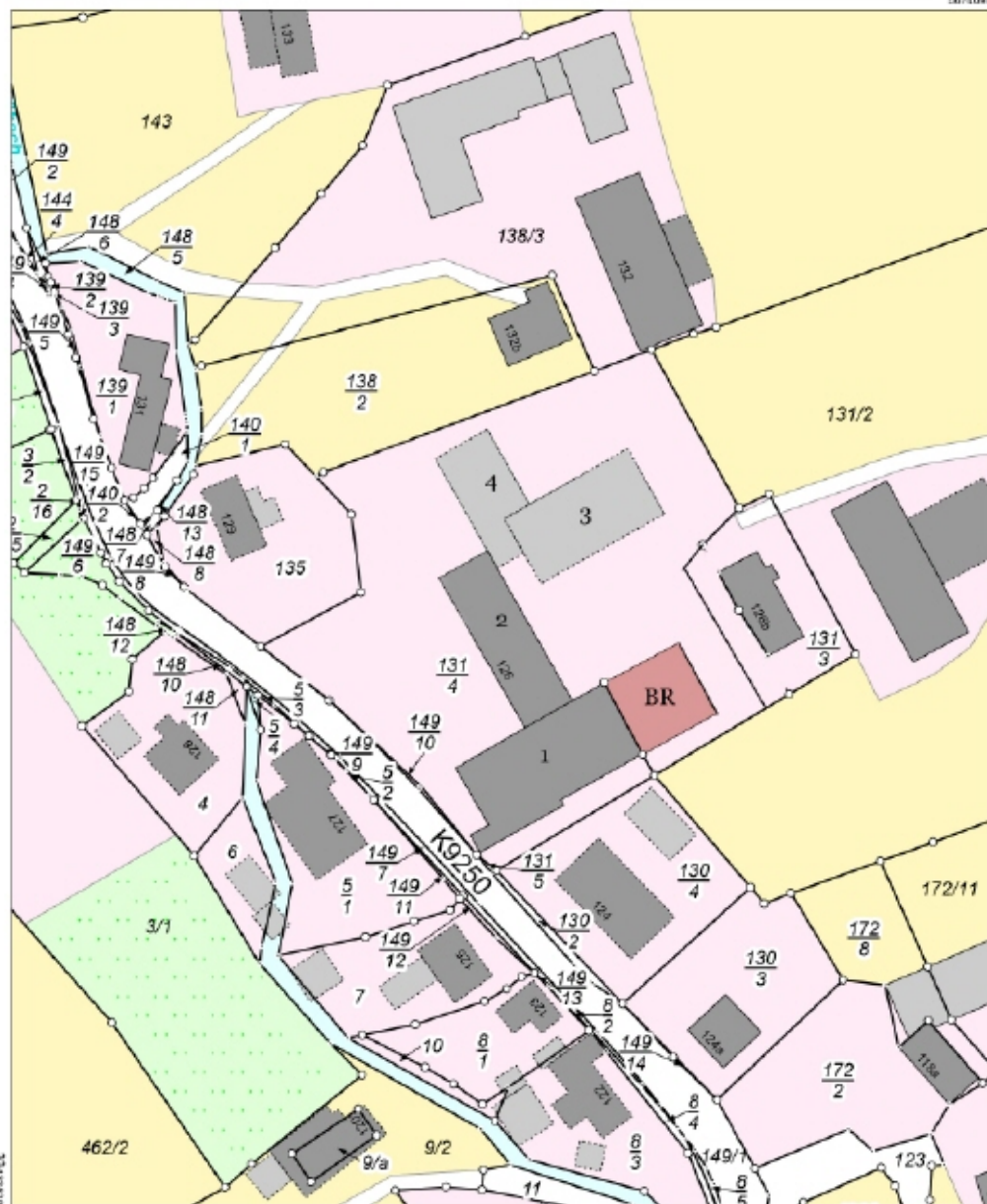
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.01.2021

Flurstück: 131/4
Gemarkung: Niedersteina (5304)

Gemeinde: Steina
Kreis: Landkreis Bautzen

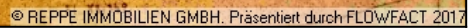


Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßstäben, insbesondere zum Vergleich mit anderen Katastern, nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz © REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

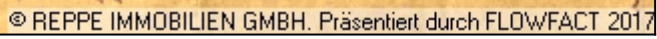
Kataster aktuell freigestellt mit Baurecht

IMMOBILIEN



Kataster 1927

IMMOBILIEN



Plan hist. Wasserleitung

REPPE

IMMOBILIEN



Ursprung



Zukunft