

EINFAMILIENHAUS



Exposé-ID:	3895
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	01157 Dresden
Baujahr:	1935
Grundstücksfläche:	720,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Wohnfläche:	112,55 m²
Käuferprovision:	3,57 % zzgl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	450.000,00 €

OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Dresden-Omsewitz. Das ca. 720 m² große Grundstück bietet Raum für eine neue Gartengestaltung und einen Anbau am Gebäude.

Das Haus steht aktuell leer und wurde zuletzt in den 1990er Jahren saniert. Es präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für handwerklich begabte Eigennutzer oder Investoren, die den Charme der sachlichen 1930er Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden möchten.

Die bestehende Wohnfläche entspricht nicht mehr ganz den heutigen Ansprüchen – bietet jedoch durch die freistehende Bauweise und das großzügige Grundstück ideale Voraussetzungen für eine Erweiterung durch An- oder Umbauten. So lässt sich hier ein modernes Zuhause mit individuellem Charakter schaffen.

Zum Objekt gehört außerdem eine Garage aus den 1970er Jahren.

LAGEDESCHEIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Höhenlage von Dresden-Omsewitz, in der ruhigen und gut etablierten Martin-Opitz-Straße. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen, freistehenden Stadtvillen aus den 1930er Jahren, die sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentieren und dem Viertel einen harmonischen Charakter verleihen. Trotz der guten Anbindung an die Infrastruktur – insbesondere über die nahegelegene Autobahnauffahrt Dresden-Altstadt – genießt man auf dem Grundstück selbst eine angenehme Ruhe. Die erhöhte Lage ermöglicht aus dem Obergeschoss einen reizvollen Fernblick in östlicher Richtung über das Elbtal – ein besonderes Highlight dieser Immobilie.

Das Grundstück selbst wurde schön angelegt. Die straßenbegleitende Einfriedung besteht teilweise aus aufwändigen Sandsteinmauer.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im näheren Umfeld gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Dresdner Innenstadt machen diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Familien wie für Berufspendler.

AUSSTATTUNG

Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse sowie einen nicht ausgebauten Dachboden, der sich aufgrund seiner Höhe und Grundstruktur grundsätzlich für einen späteren Ausbau eignet (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung). Derzeit ist der Dachboden nicht gedämmt und nicht beheizt – für einen Ausbau wäre insbesondere die Schaffung einer Hinterlüftungsebene erforderlich.

Die Wohn- und Küchenräume verteilen sich über Erd- und Obergeschoss und zeichnen sich durch eine klassische Raumaufteilung aus. Besonders hervorzuheben ist die original erhaltene Holzterapie aus der Bauzeit – ein handwerklich schön gearbeitetes Stück.

Der Keller ist vollständig nutzbar und aktuell integraler Bestandteil des Hauses. Hier befinden sich neben Abstell- und Wirtschaftsräumen auch das Badezimmer sowie die Heizungsanlage.

Die derzeitige Heiztechnik stammt aus den 1990er Jahren und entspricht vermutlich nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Eine Erneuerung oder Modernisierung ist mittelfristig zu empfehlen.

Bei den Fenstern handelt es sich teils noch um Ausführungen aus DDR-Zeiten, teils um solche aus den 1990er Jahren. Auch hier besteht Potenzial zur Modernisierung – insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Das Dach wurde um das Jahr 2000 neu gedeckt und zeigt sich optisch in gutem Zustand. Ob die vorhandene Konstruktion bei einem späteren Dachgeschossausbau weiterverwendet werden kann, sollte im Rahmen einer baulichen Begutachtung geprüft werden.

SONSTIGES

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: H

Energiekennwert: 339 kWh/(m²*a)

REPPE

IMMOBILIEN

Baujahr: 1935

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung/Energieträger: Öl

ANSPRECHPARTNER

Herr Dan Reppe

REPPE

IMMOBILIEN



Blick von Osten



Blick von Westen

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick von Süd West



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Nordseite mit Sandstein Einfriedung

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick von Süd West

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppe zum Hochparterre

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppe zum Obergeschoß

REPPE

IMMOBILIEN



Küche Obergeschoß



Wohnzimmer Obergeschoß

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Diele Obergeschoß

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Untergeschoß

REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017
Heizanlage

REPPE

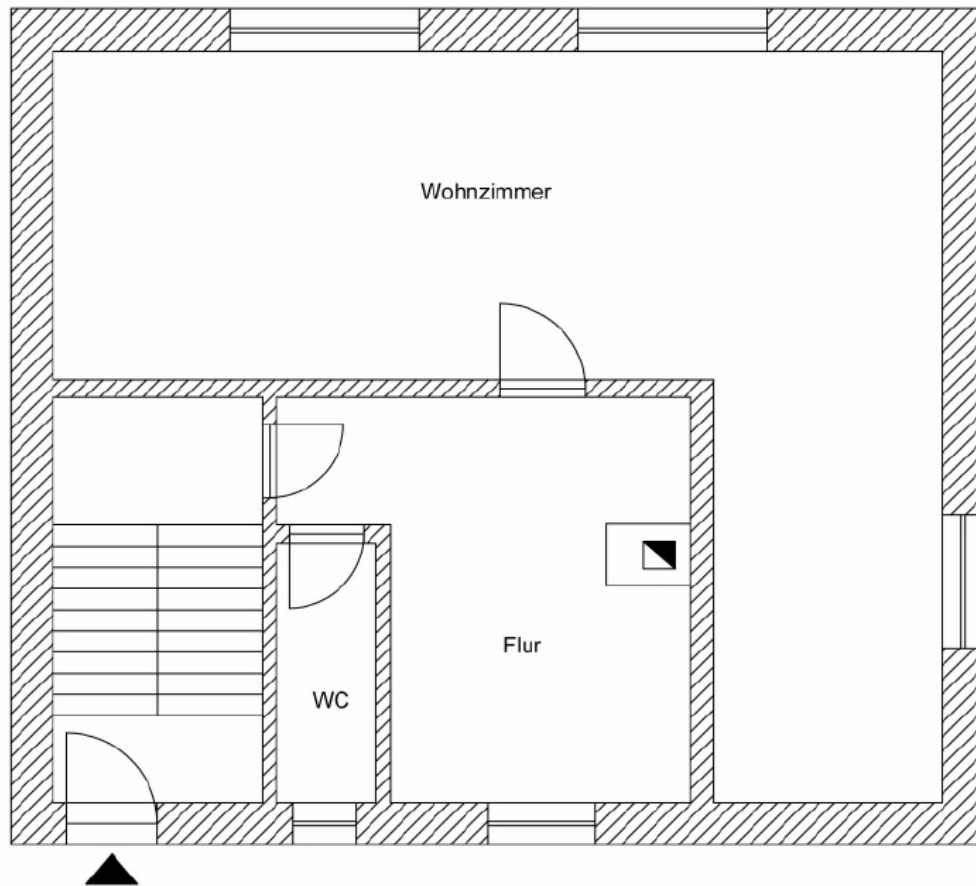
IMMOBILIEN



Anbaubeispiel Umgebung

REPPE

IMMOBILIEN



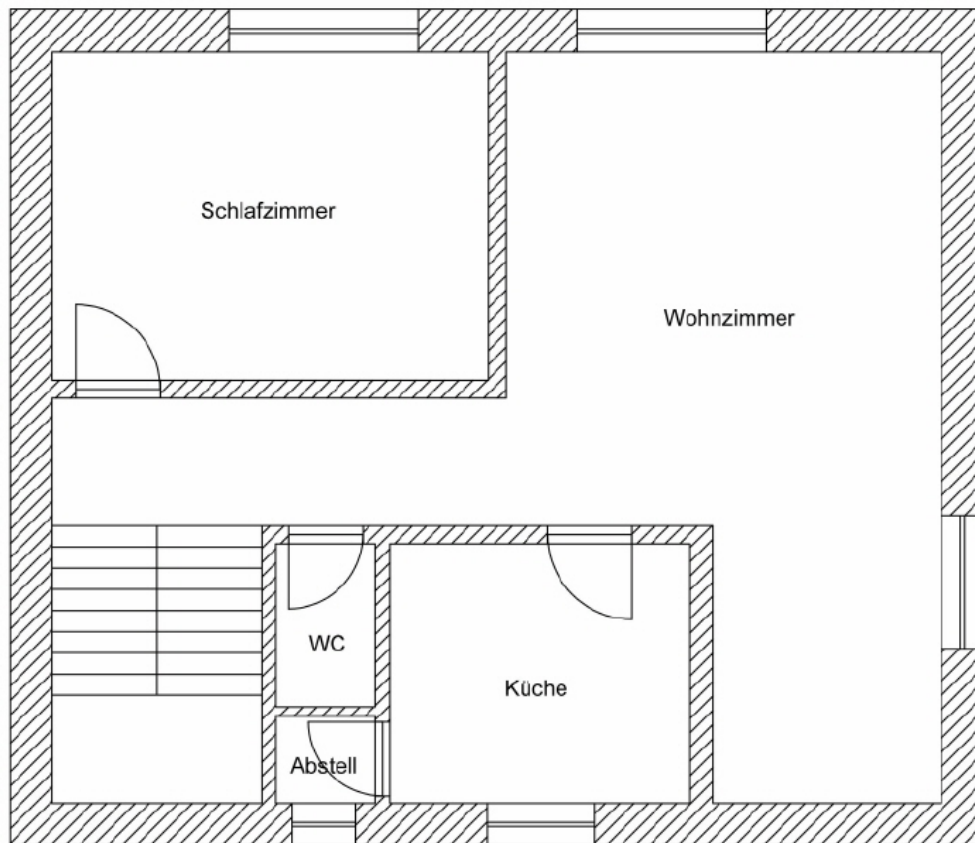
Grundriss Erdgeschoss

© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Erdgeschoss

REPPE

IMMOBILIEN



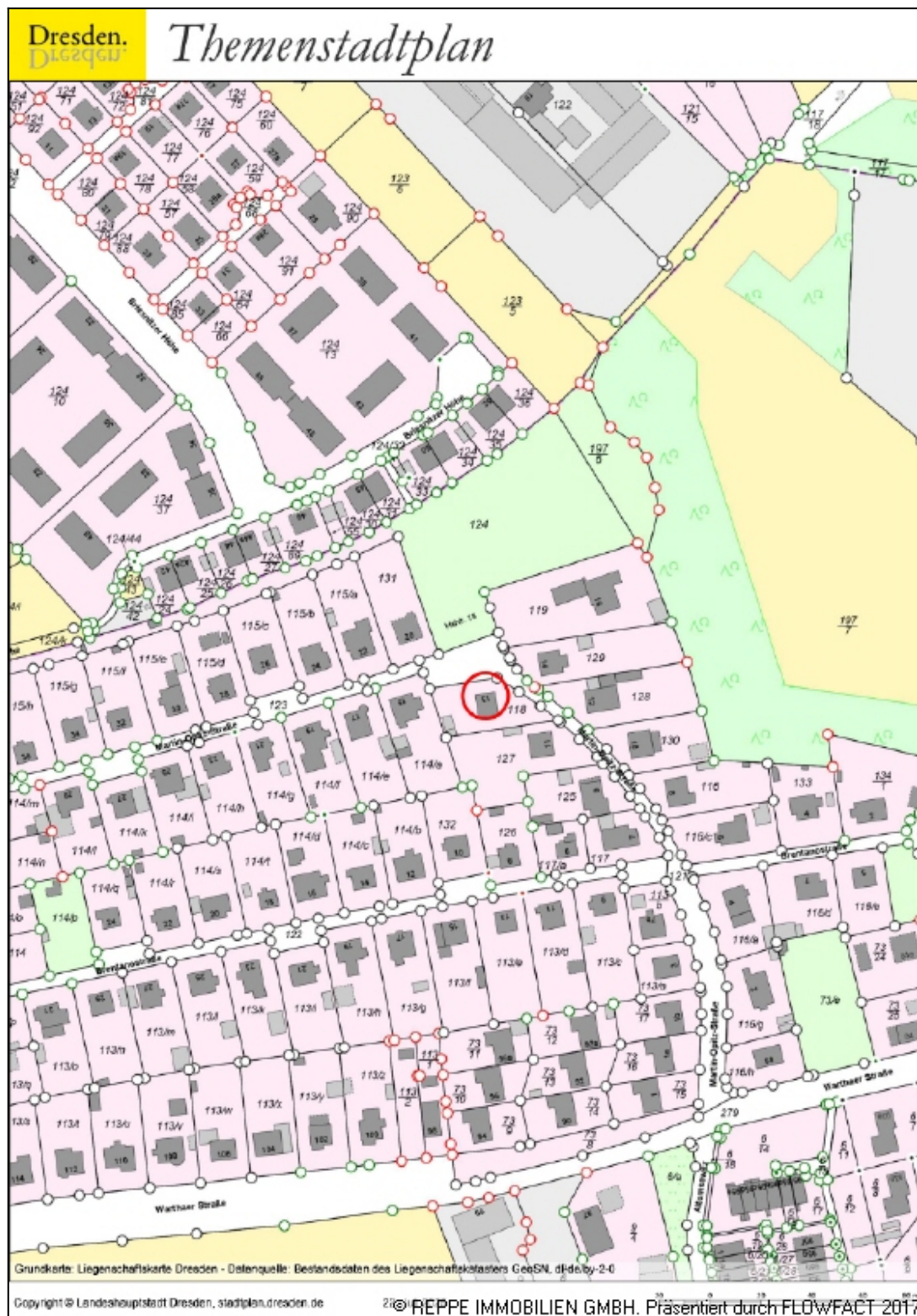
Grundriss Obergeschoss

© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

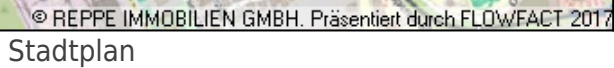
Obergeschoss

REPPE

IMMOBILIEN



IMMOBILIEN



Stadtplan