

# REPPE

## IMMOBILIEN

### WOHNHAUS MIT GEWERBE



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

<b>Exposé-ID:</b>	3919
<b>Objektart:</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Lage:</b>	01896 Pulsnitz
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.760,00 m <sup>2</sup>
<b>vermietbare Fläche:</b>	477,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Käuferprovision:</b>	3,57 % zzgl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €

# REPPE

## IMMOBILIEN

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Gewerbeobjekt in Pulsnitz. Der Gebäudekomplex beinhaltet ein Wohnhaus, zwei gewerbliche Anbauten und ein freistehendes Garagengebäude. Das voll unterkellerte Wohnhaus wurde ca. 1912 errichtet und verfügt über eine Wohnung im Hochparterre mit ca. 52 m<sup>2</sup> und eine Etagenwohnung im Obergeschoß mit ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer 34 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Die Obergeschoßwohnung liegt teilweise in einem der gewerblichen Anbauten.

Im gewerblichen Erdgeschoß befindet sich eine ehemalige Zahnarztpraxis mit ca. 106 m<sup>2</sup> Fläche, welche 1993 errichtet und nach 2000 erweitert wurde. Diese Einheit hat einen eigenen Außenzugang. Weiterhin befindet sich mit internem Zugang ein ehemaliges Zahntechnik Labor mit ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im rückwärtigen Anbau. Ein Garagenanbau mit 3 PKW Stellplätzen und eine separate Garage mit 2 PKW Stellplätzen sind ebenfalls vorhanden. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert.

Aus unserer Sicht eignet sich das Objekt insbesondere für eine Kombination aus Wohnen im Haupthaus und einer gewerblichen Nutzung in den rückwärtigen Bereichen. Die ehemalige Zahnarztpraxis kann dabei als Bürobereich ohne wesentliche Umbauten genutzt werden. In dem sich anschließenden Gewerbebau lässt sich ein Lager oder eine Werkstatt einrichten. Ob hierzu das ehemalige Labor Bestand hat bleibt abzuwarten.

### LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich an der Ausfallstraße nach Kamenz in einem Mischgebiet. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewerblichen Nutzung und Wohngebäuden. Mehrere Supermärkte und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Stadt Pulsnitz mit ca. 7.000 Einwohnern ist eine attraktive Kleinstadt im sächsischen Landkreis Bautzen. Die ausgesprochen schöne Stadt liegt ca. 34 km nordöstlich der Landeshauptstadt Dresden und ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Über die nahegelegenen Anschlussstellen der Autobahn A4 ist man in ca. 25 min in Dresden. Der Bahnhof Pulsnitz befindet sich in unmittelbarer Nähe mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Eine halbstündlich getaktete S-Bahn-Verbindung erreicht den Dresdner Hauptbahnhof in 30 Min. Pulsnitz besitzt mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein großes Naturbad. Gymnasien befinden sich in Großröhrsdorf (4 km) sowie Kamenz (12 km). Die Nähe zu Dresden prägt in jüngster Zeit die Region zu einem sich entwickelnden "Speckgürtel" der nahen Metropole. Gut gefüllte Gewerbegebiete im nahen Großröhrsdorf/ Bretnig, die städtischen Kliniken und die Großmolkerei von "Müller Milch" direkt an der Autobahnabfahrt Pulsnitz tragen ihr übriges dazu bei. Die Erweiterungen des "Silicon Saxony" im Dresdener Norden wirken bis nach Pulsnitz.

### AUSTATTUNG

Umfangreiche Sanierungs und Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits nach 1990 und insbesondere ab 2009 durchgeführt. Sämtliche Dächer und deren Entwässerung sind saniert, gleiches gilt für Fassade und Fenster, letztere sind mit Außenrollläden versehen. Sämtliche Wohn- und Gewerbebereiche verfügen über eine Zentralheizung. Für das Wohnhaus und die Praxis wurde 2004 im Keller ein Fröhling Holz-Vergaserkessel und ein Gaskessel installiert. Diese Heizanlage ist mit mehreren Schichtspeichern kombiniert (insgesamt 2.700 l), welche durch eine auf dem Dach befindliche Vaillant Solarthermie Anlage und die beiden Kessel gespeist werden. Die Erweiterungsfläche der Zahnarztpraxis (Radiatoren) und das Zahnlabor (Fußbodenheizung) besitzen eigene Gasthermen.

### ANSPRECHPARTNER

Herr Frank Reppe

**R E P P E**  
IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Hauptansicht Wohnhaus



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Blick von Süden

**R E P P E**  
IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Schlafzimmer Obergeschoß

**R E P P E**  
IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche Obergeschoß



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Terrasse Obergeschoß

**R E P P E**  
IMMOBILIEN



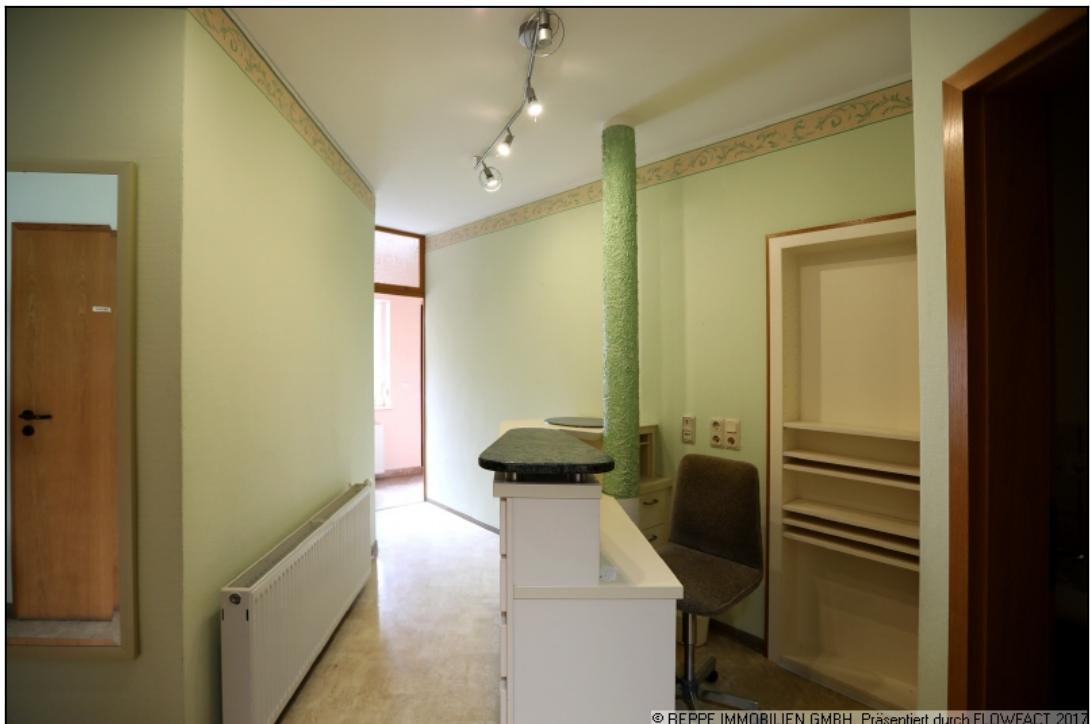
Raum Labor



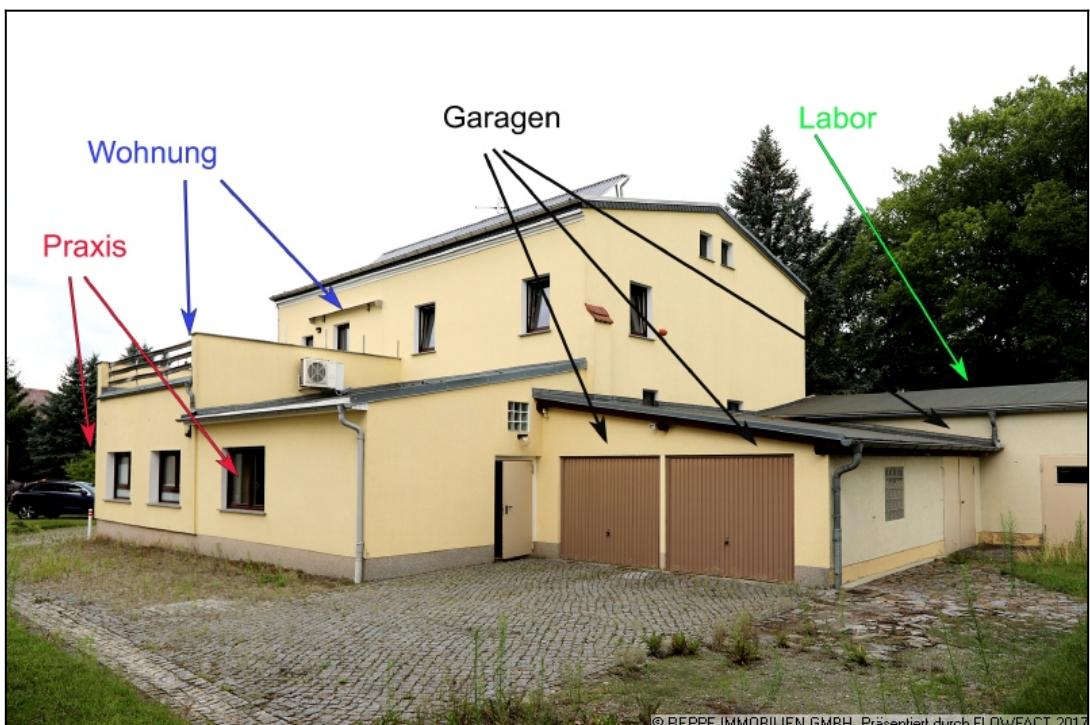
Behandlungsraum Praxis

# REPPE

IMMOBILIEN



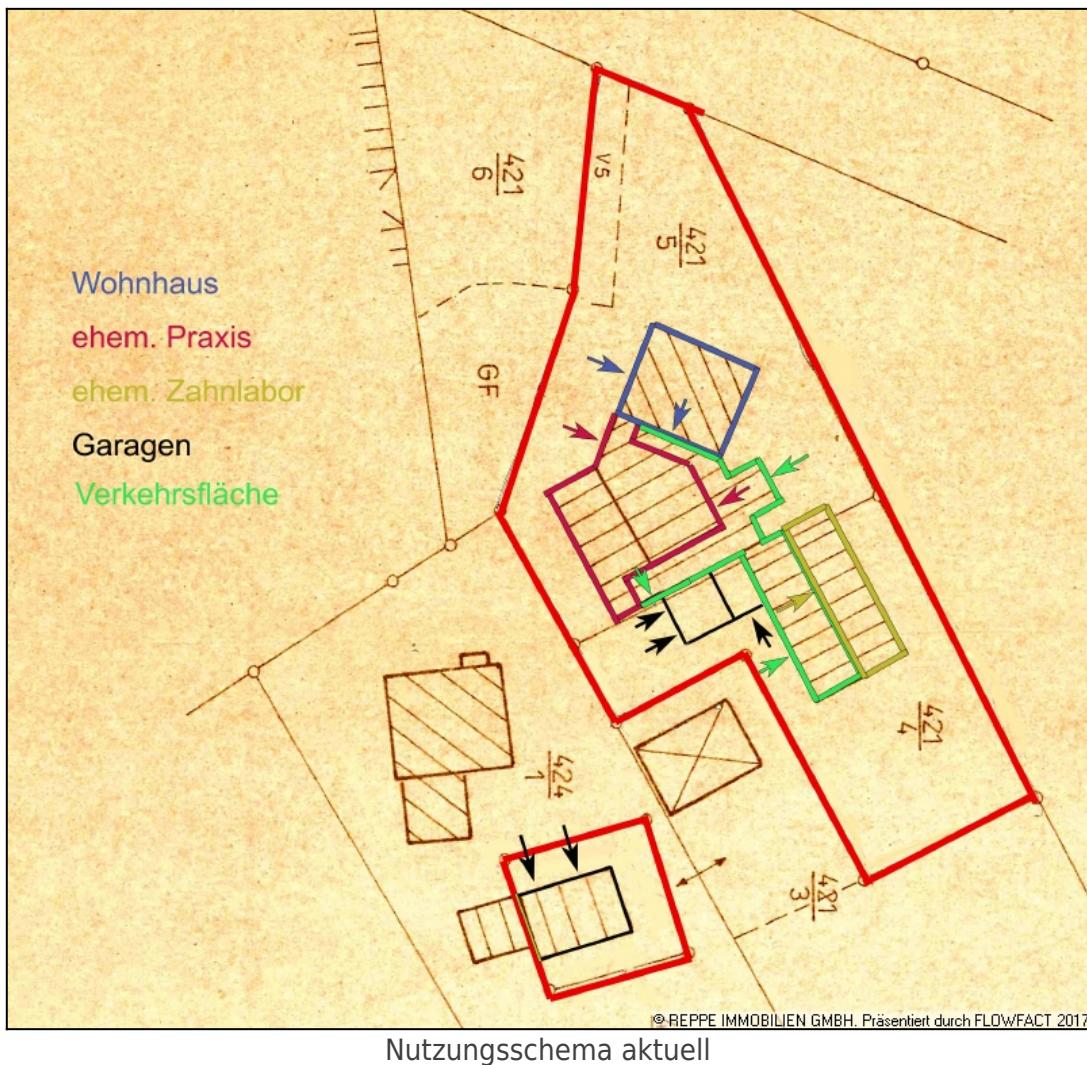
Empfang Praxis



Nutzungen

# REPPE

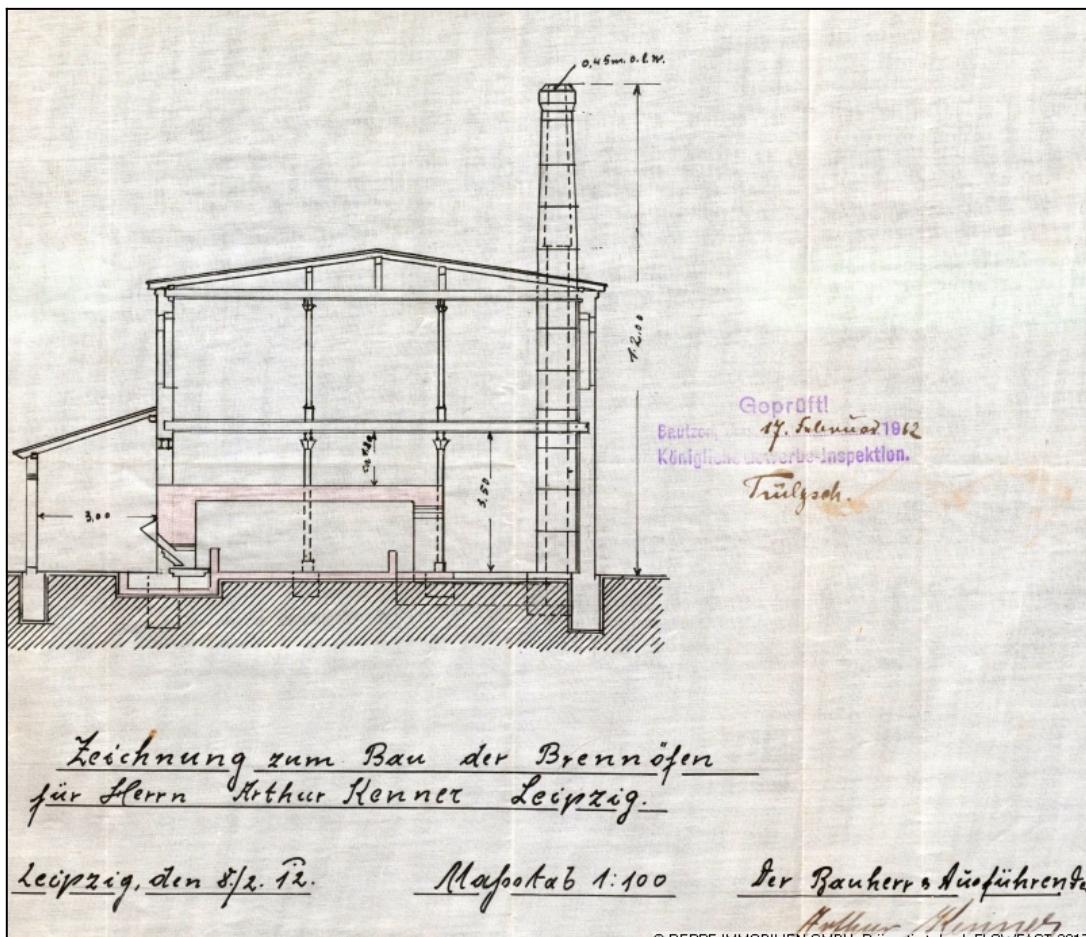
IMMOBILIEN



Zeichnung 1912

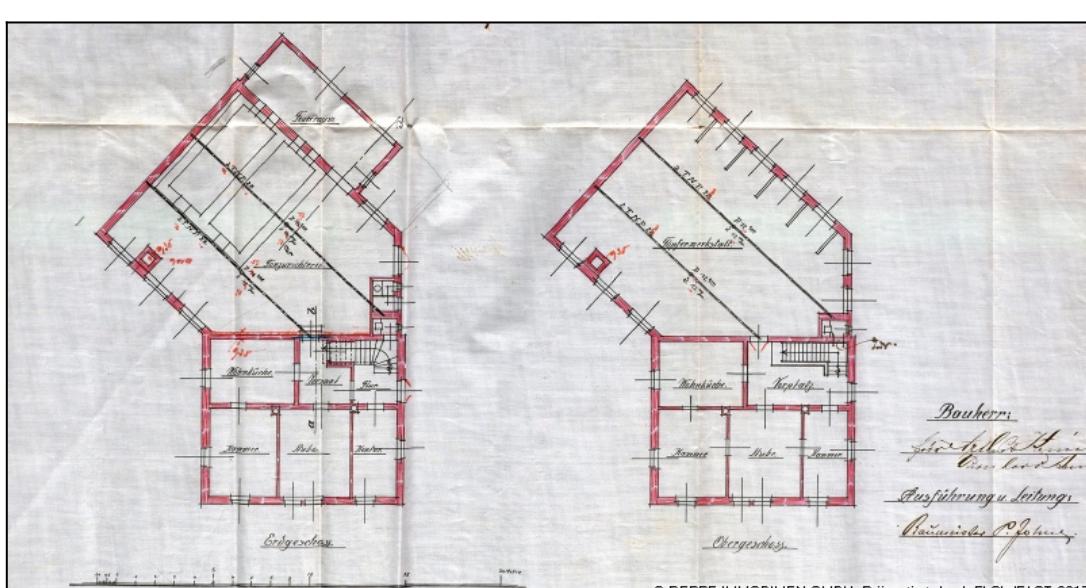
# REPPE

IMMOBILIEN



Schnitt 1912

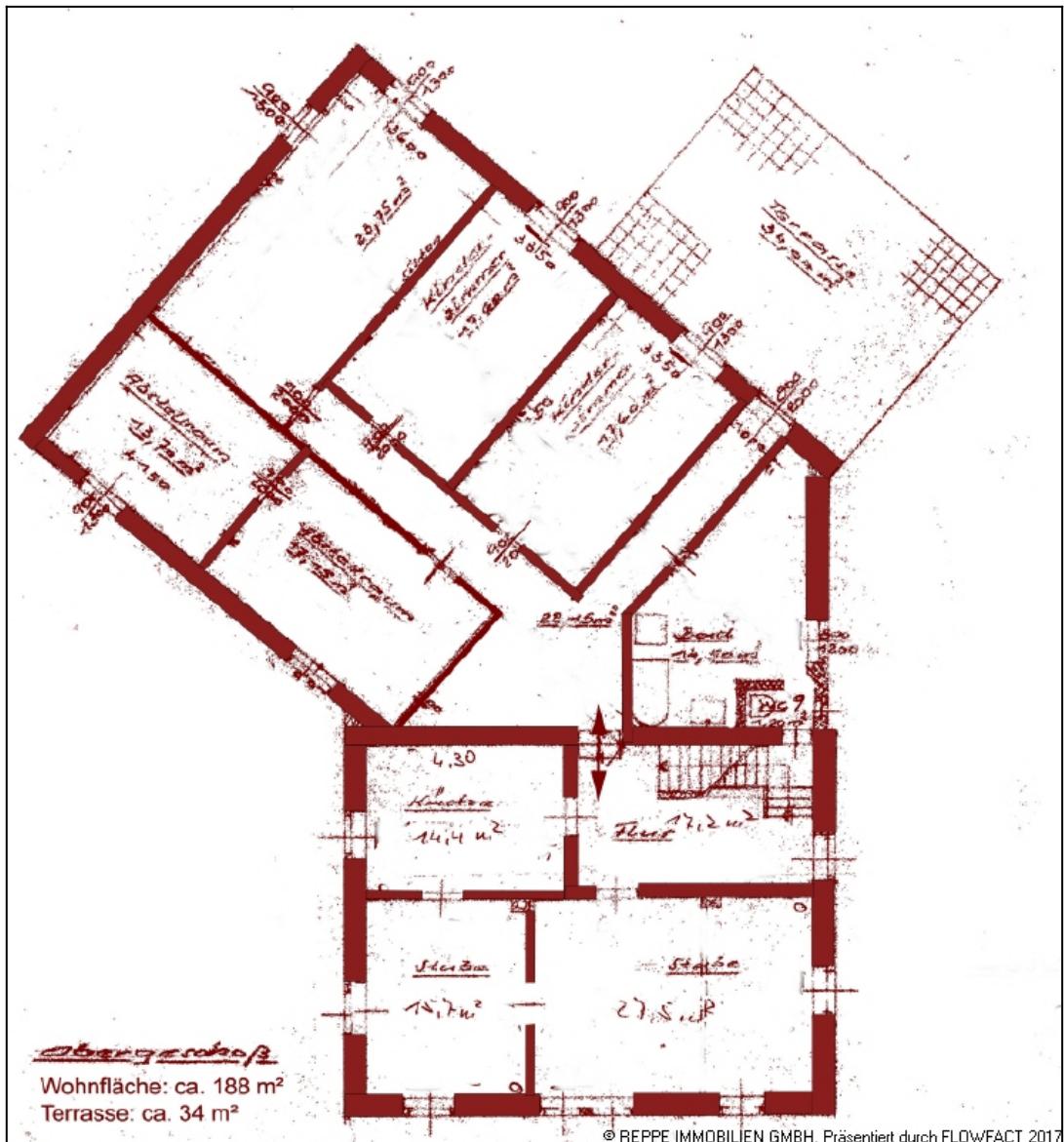
© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017



Grundrisse 1912

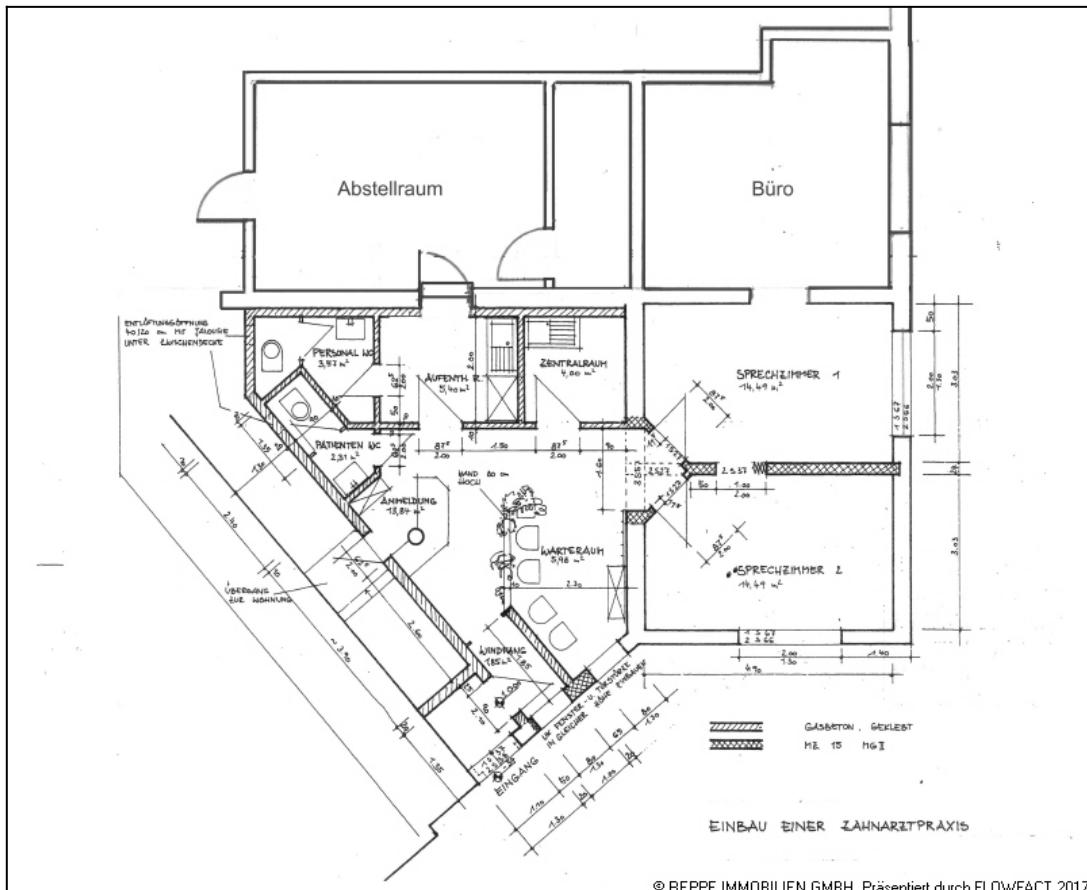
# REPPE

IMMOBILIEN



# REPPE

IMMOBILIEN



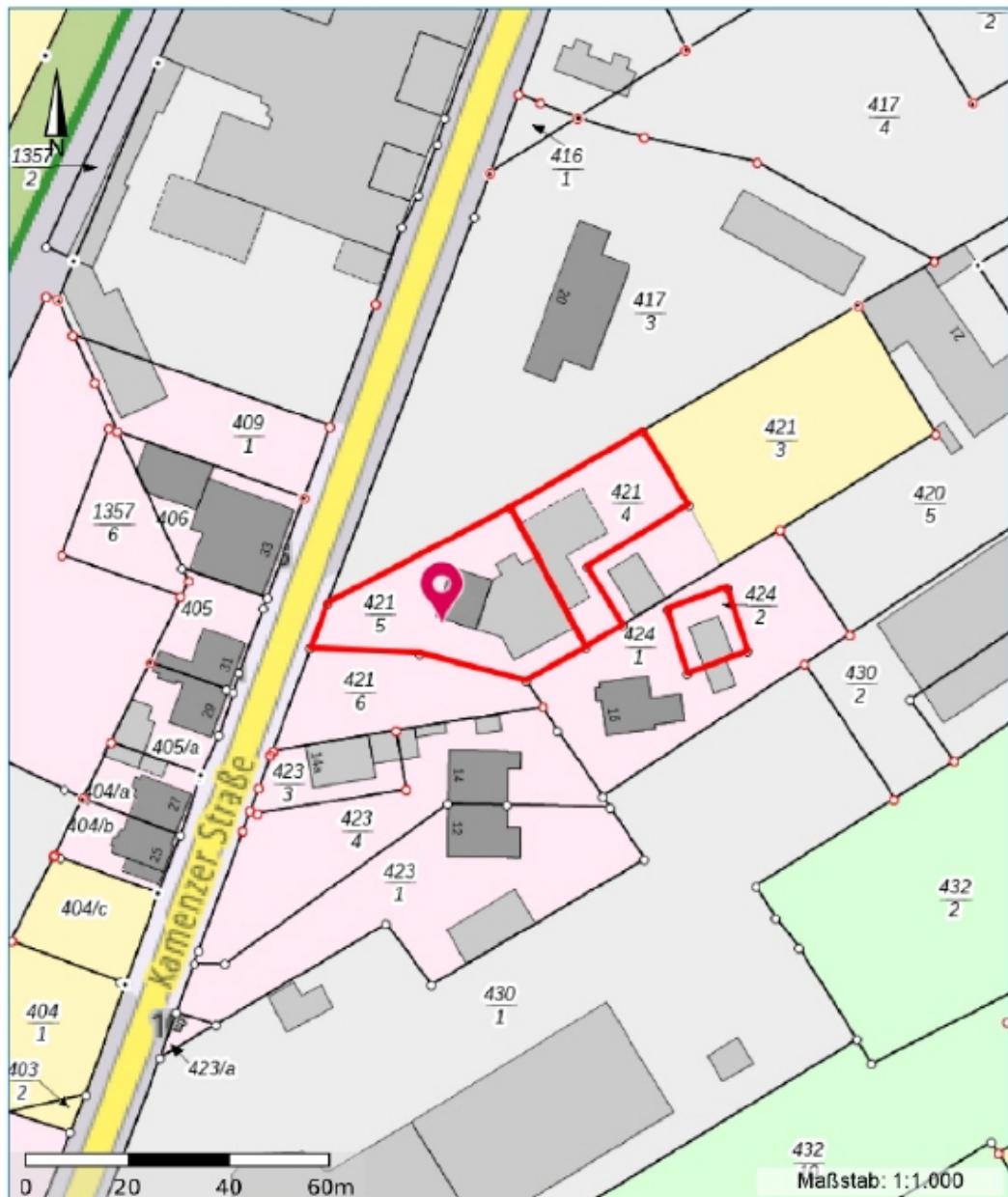
Zeichnung Praxis mit Erweiterung

# REPPE

IMMOBILIEN

**Titel:**

**Untertitel:**



Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)  
Olbriktplatz 3, 01099 Dresden

servicedesk@geosn.sachsen.de

0351 8283 - 8420

www.geosn.sachsen.de

LANDESAMT FÜR  
GEOBASISINFORMATION

Freistaat  
**SACHSEN**

© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Katasterplan

# REPPE

IMMOBILIEN



© REPPE IMMOBILIEN GMBH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

historische Aufnahme 1960 er Jahre



R E P P E

—  
I M M O B I L I E N

Garagen auf Flurstück 424-2