



## Interessantes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten zur Eigennutzung oder Kapitalanlage!!!

### Lage

Gittersee ist ein Stadtteil der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Er bildet zusammen mit Coschütz den statistischen Stadtteil Coschütz/Gittersee im Stadtbezirk Plauen.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und städtische Institutionen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Gute Anbindung zur BAB 17.

### Details

Objekt-ID:	11375
Lage:	01189 Dresden
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Zimmer:	13
Grundstücksfläche:	ca. 910,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 303,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 111,24 m <sup>2</sup>
Alter:	ALTBAU
Baujahr:	1884
Bezugstermin:	ab August 2025
Kaufpreis:	535.000,00 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 5,95 %
Garagen:	1



## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit; Kapitalanlage oder Eigennutzung!?!

Es handelt sich hierbei um ein interessantes Mehrfamilienhaus in Dresden-Gittersee. Das Haus besteht aus 4 Wohneinheiten und wurde bisher von einer Familie genutzt. Ende 2025 werden alle Wohnungen leerstehend sein, d.h. der neue Eigentümer entscheidet ob Eigennutzung oder Neuvermietung. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Nebengelass und Gartennutzung. Des Weiteren befinden sich vier PKW-Außenstellplätze und eine Garage auf dem Grundstück. Durch laufende Instandhaltungen vermittelt dieses Objekt überwiegend einen gepflegten Eindruck, dennoch sind kleinere Reparaturen zu erledigen - danach steht das Objekt wieder gut da.

Kaminanschlüsse sind in jeder Etage vorhanden.

Von diesem Objekt aus ist man in 15 Minuten in der Innenstadt von Dresden (Frauenkirche), in ca. 8 Minuten auf der Autobahn und nach ca. 3 Minuten zu Fuß steigt man in die öffentlichen Verkehrsmittel ein.

Der große Teil des Grundstücks befindet sich hinter dem Haus, ist grün, vollkommen von der Straße abgewandt und zum Teil mit Blick auf Dresden. Nahezu perfekt für die Vermietung oder Eigennutzung.

Erdgeschoss: WE 1 - 2,5-Raumwhg. ca. 69 m<sup>2</sup> mit Terrasse (frei ab Sommer 2025)  
WE 2 - 4-Raumwhg. ca. 81,66 m<sup>2</sup> mit Terrasse (leerstehend)  
1. OG/Mansarde: WE 3 - 3,5-Raum-Maissonettewhg. ca. 97,14 m<sup>2</sup> mit großer ca. 72,3 m<sup>2</sup> Dachterrasse / ca. 18,08 m<sup>2</sup> = 25% von 72,3 m<sup>2</sup> (frei ab Sommer 2025)  
WE 4 - 2-Raum-Maissonettewhg. ca. 55,59 m<sup>2</sup> mit Balkon (frei ab 01.01.2026)

Nutzfläche: Kellergeschoss ca. 44,23 m<sup>3</sup>, Treppenhaus ca. 29,93 m<sup>2</sup>, Dachboden ca. 37,08 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 303,39 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 111,24 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 910 m<sup>2</sup>

Alle erforderlichen Unterlagen zum Objekt sind aktuell und liegen vor:

- Energieausweis (Februar 2025)
- behördliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis / keine Baulast vorhanden (Februar 2025)
- behördliche Auskunft aus dem Altlastenkataster / keine Altlast vorhanden (Februar 2025)
- aktuelle Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster (Februar 2025)
- aktuelle Grundrisszeichnungen nach Umbau im IST-Zustand (April 2025)
- aktuelle Wohnflächenberechnung nach Umbau im IST-Zustand (April 2025)

Gute Vermietungssituation auf Grund der Ausstattungen und der Lage - ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer!!!

Nehmen Sie einen Besichtigungstermin wahr, um sich von diesem schönen Objekt überzeugen zu können.

Termine sind nach Absprache mit Herrn Hahn jederzeit möglich.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers / Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die angezeigten Grundrisse sind nicht Maßstabsgetreu dargestellt. Im Grundriss abgebildete Möblierungen dienen nur zur Veranschaulichung bzw. als Einrichtungsvorschläge und sind nicht Bestandteil des Angebotes. Dieses Angebot ist freibleibend und erfolgt vorbehaltlich eines zwischenzeitlichen Verkaufs.

## Ausstattungsbeschreibung

## Sonstiges

---

Die Kernsanierung fand 2006 statt.

Die wichtigsten Maßnahmen waren:

- Neugestaltung der Außenfassade / Vollwärmeschutz 100 mm WLG 035
- Dacheindeckung inkl. Dachklempnerarbeiten (Prefa-Dach)
- Einbau einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Brennwerttherme)
- Erneuerung sämtlicher Wasserführenden Leitungen
- Erneuerung sämtlicher Stromführenden Leitungen
- Erneuerung sämtlicher Gasführenden Leitungen
- Rekonstruktion aller Bäder in jeder Wohnung / Wände und Böden gefliest, Erneuerung der gesamten Sanitärkeramik inkl. Armaturen
- Ersatz sämtlicher Fenster durch dichtschießende Kunststoff-Isolierglasfenster mit 3-fach Verglasung
- Dachbodendämmung 180 mm Mineralwolle WLG 040

## Objektbilder



Einfahrt zum Grundstück



Innenhof



Innenhof mit Rückansicht



Garage im Innenhof



grünes Grundstück



grünes Grundstück



grünes Grundstück



Weg zum Teich



Teich mit Sitzecke



Treppenhaus



Treppenhaus



Dachterrasse mit Ausblick 1. OG / WE 3



Dachterrasse 1. OG / WE 3



Wohnzimmer mit Kamin 1. OG / WE 3



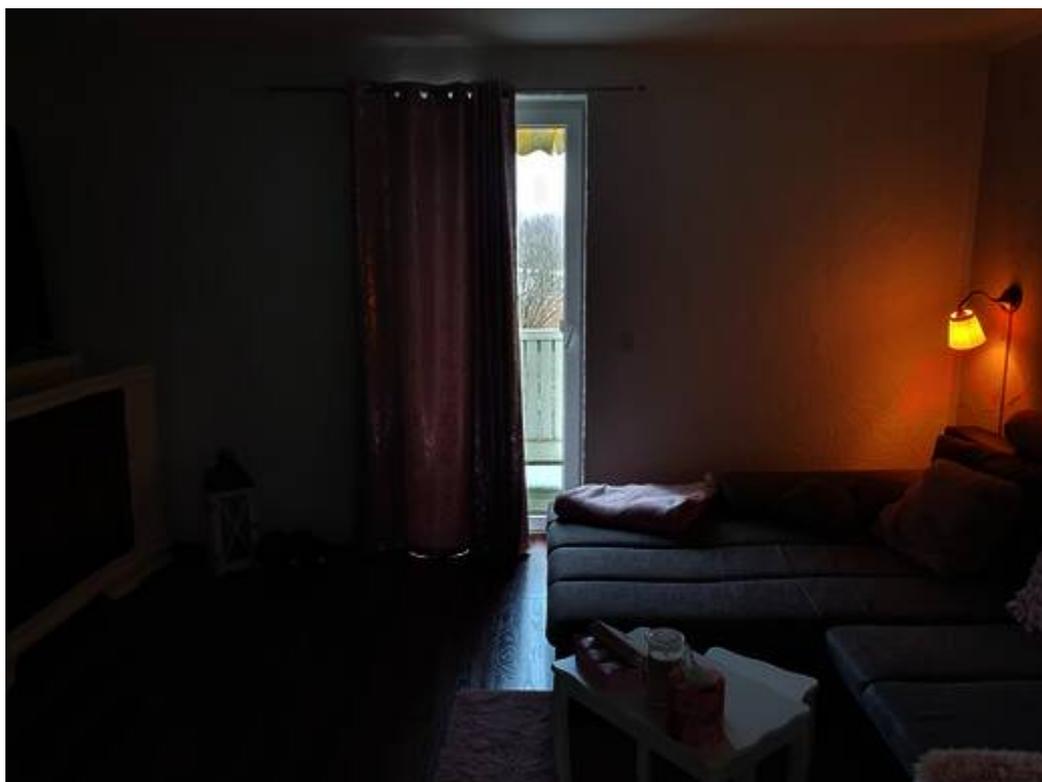
Küche im 1. OG / WE 3



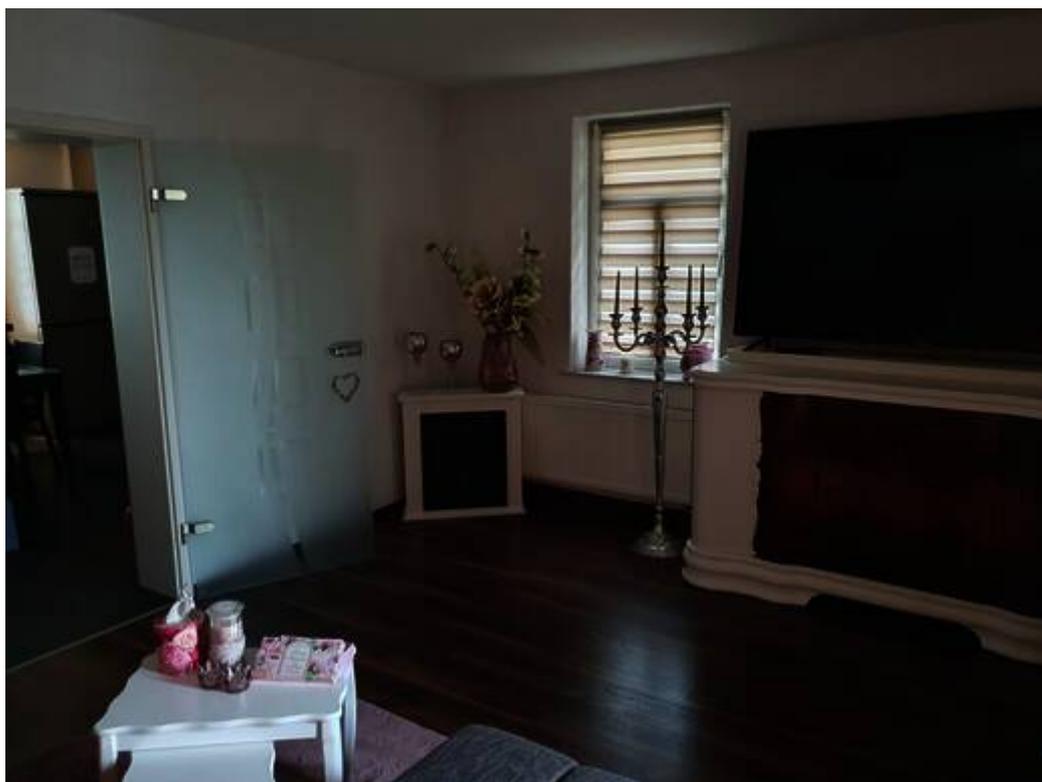
Bad DG / WE 3



Bad DG / WE 3



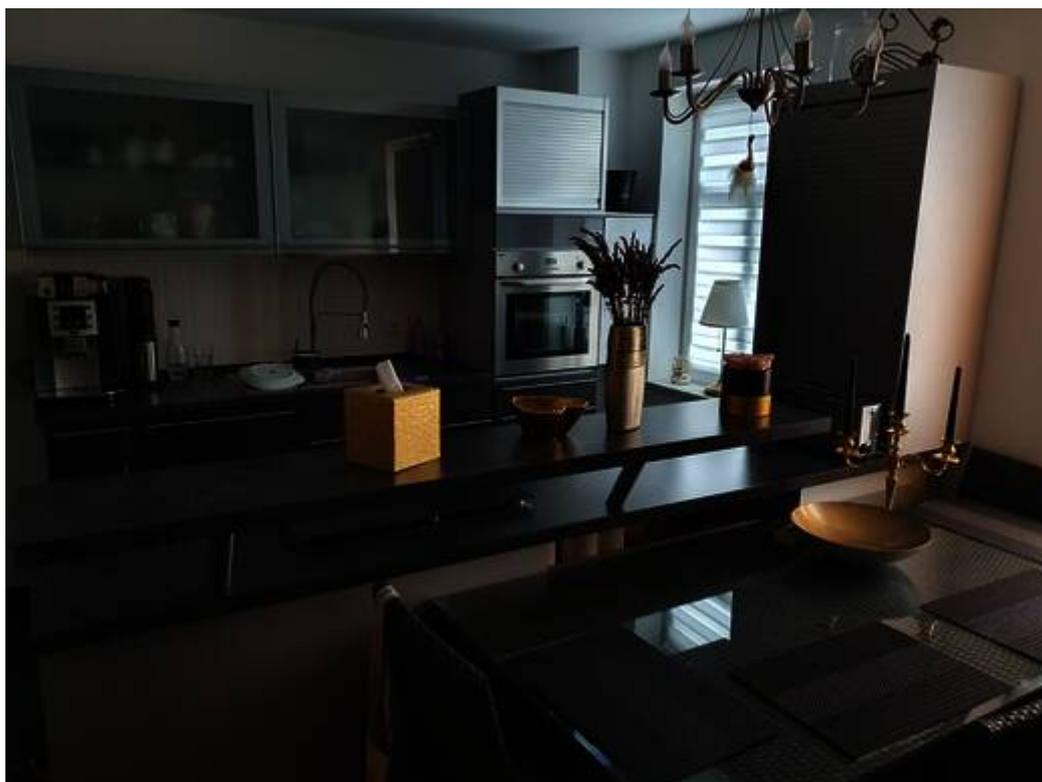
Wohnzimmer 2-Raumwhg. 1. OG / WE 4



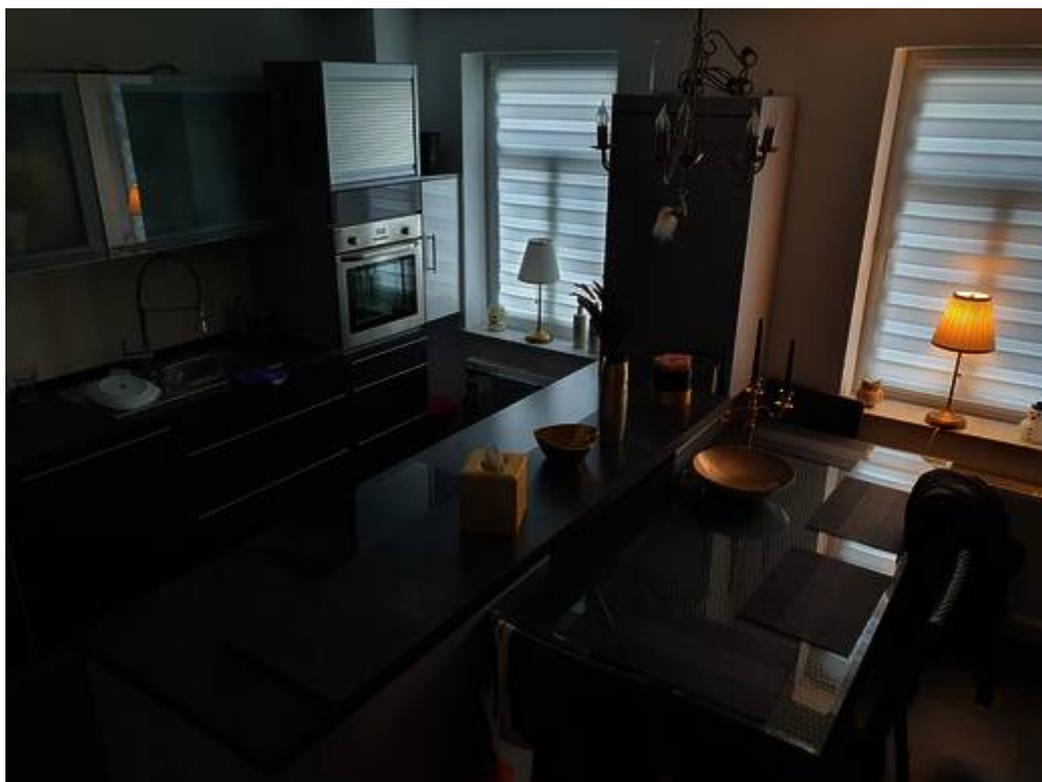
Wohnzimmer 2-Raumwhg. 1. OG / WE 4



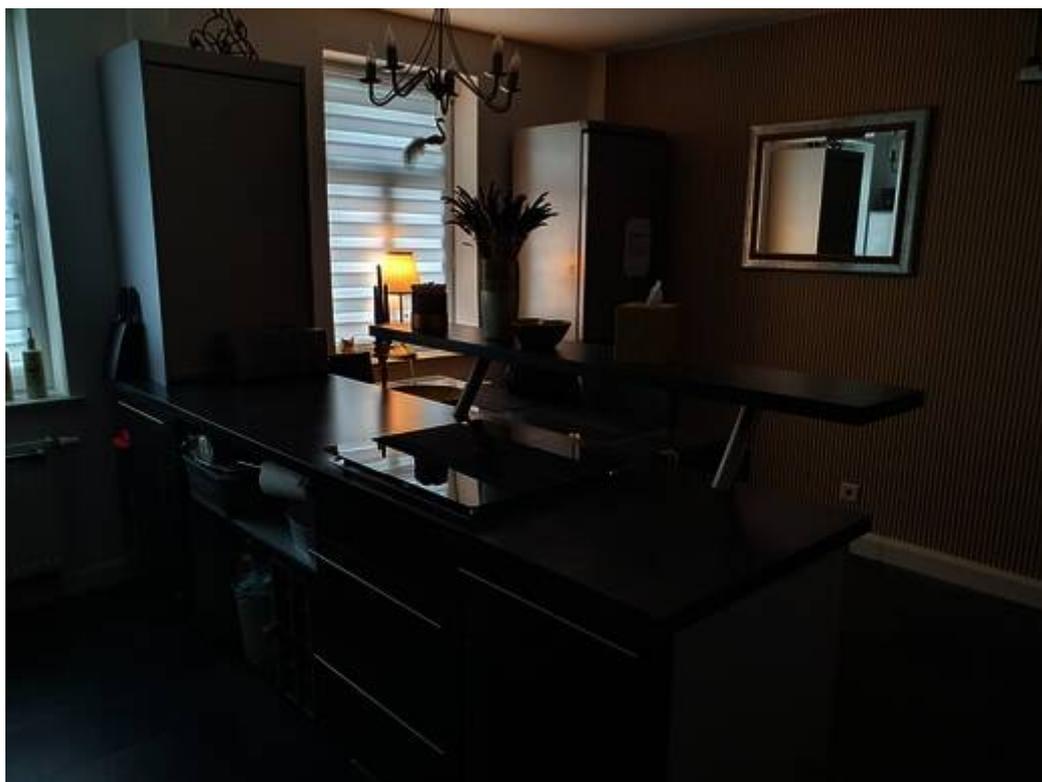
Wohnzimmer mit Balkon 2-Raumwhg. 1. OG / WE 4



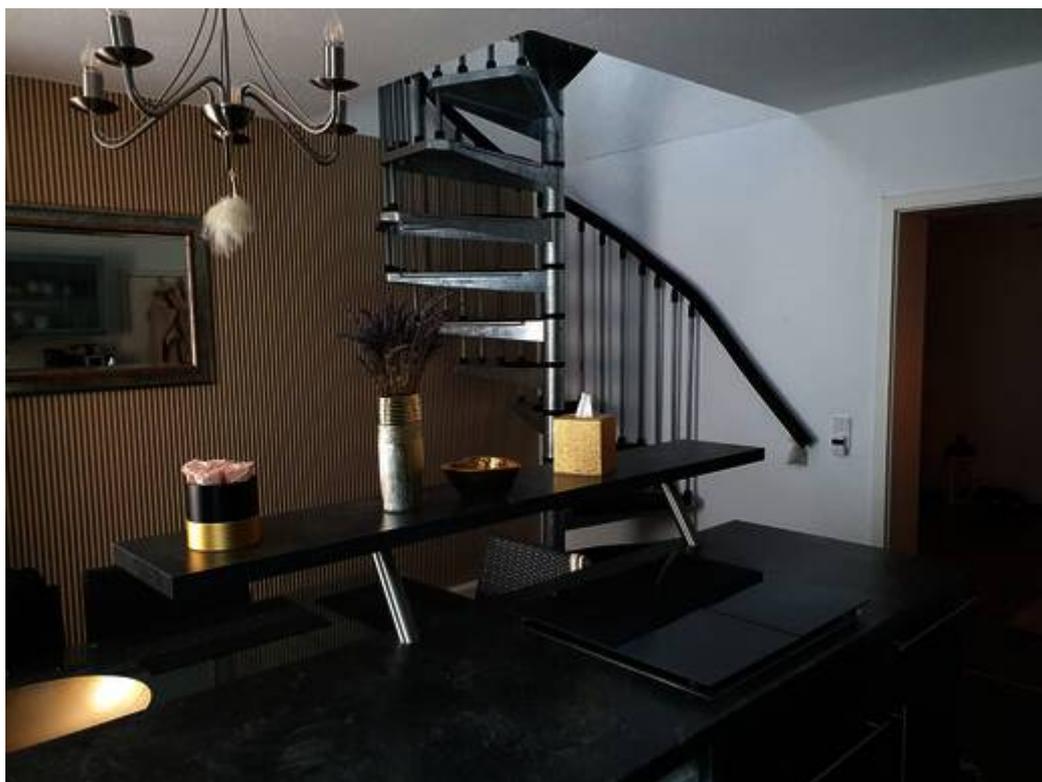
Küche mit Essbereich 1. OG / WE 4



EBK 2-Raumwhg. 1. OG / WE 4



Küche 1. OG / WE 4



Aufgang zum Mansardgeschoss 1. OG / WE 4



Flurbereich im Mansardgeschoss DG / WE 4



Bad im Mansardgeschoss DG / WE 4

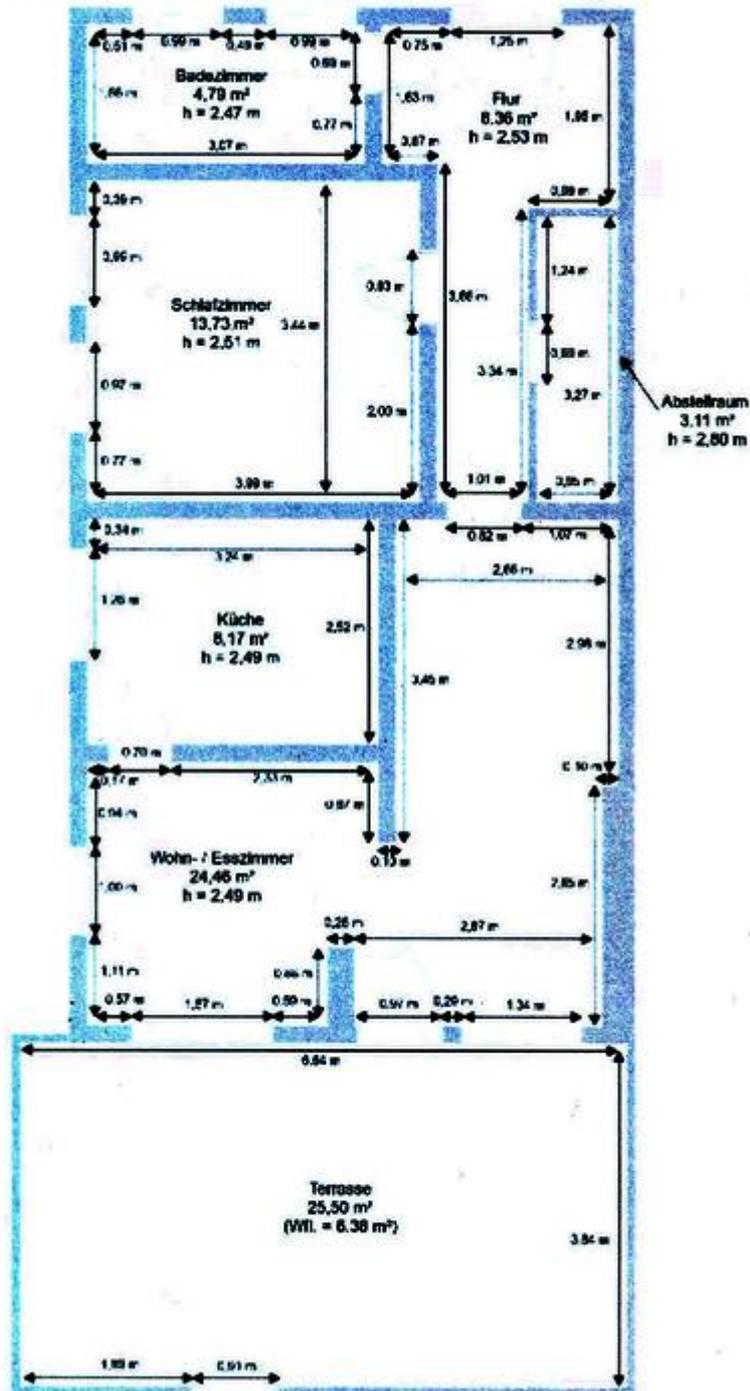


Bad im Mansardgeschoss DG / WE 4



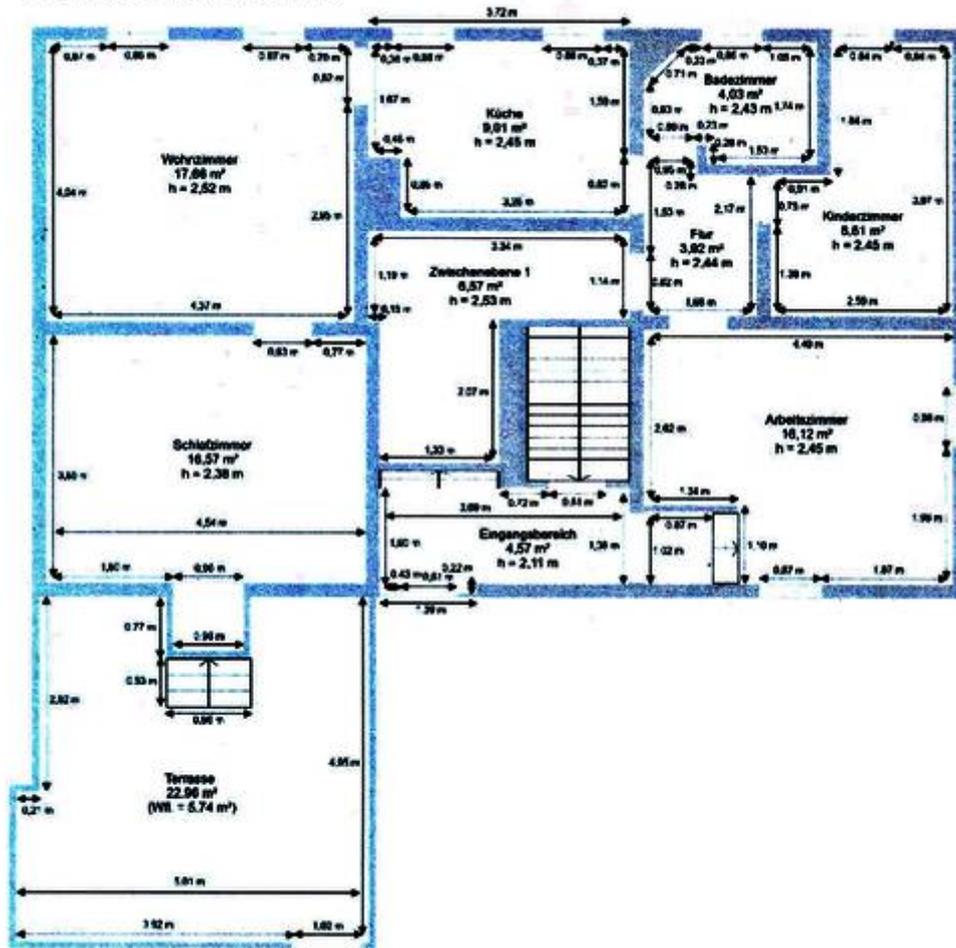
Gas-Brennwerttherme

**Erdgeschoss Wohnung 1 links:**



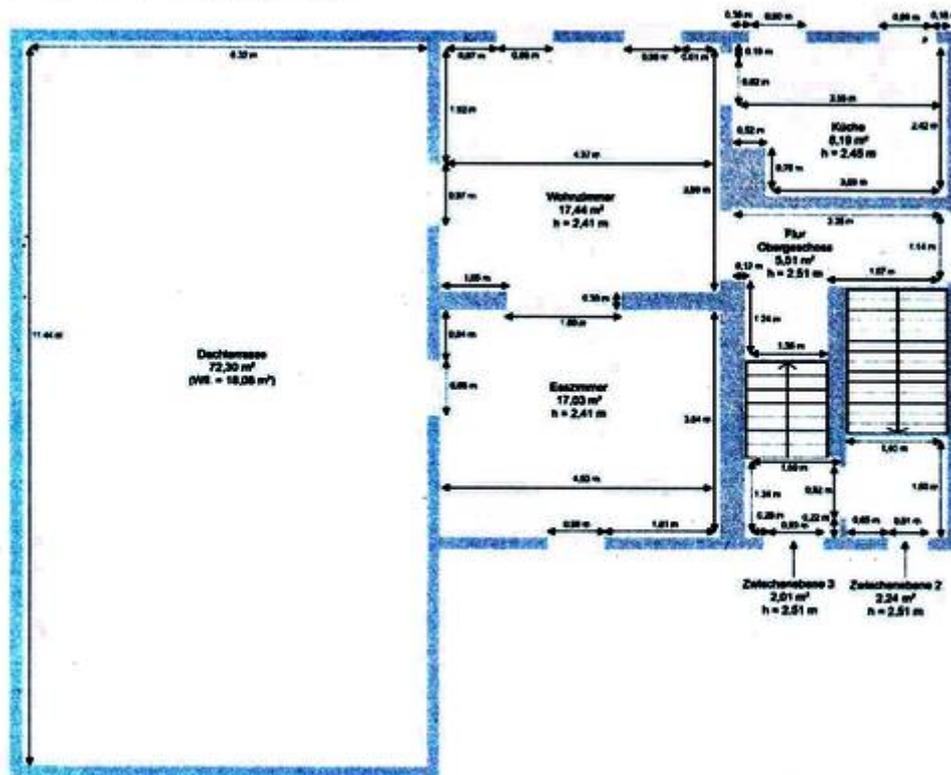
WE 1 EG links

**Erdgeschoss Wohnung 2 rechts:**



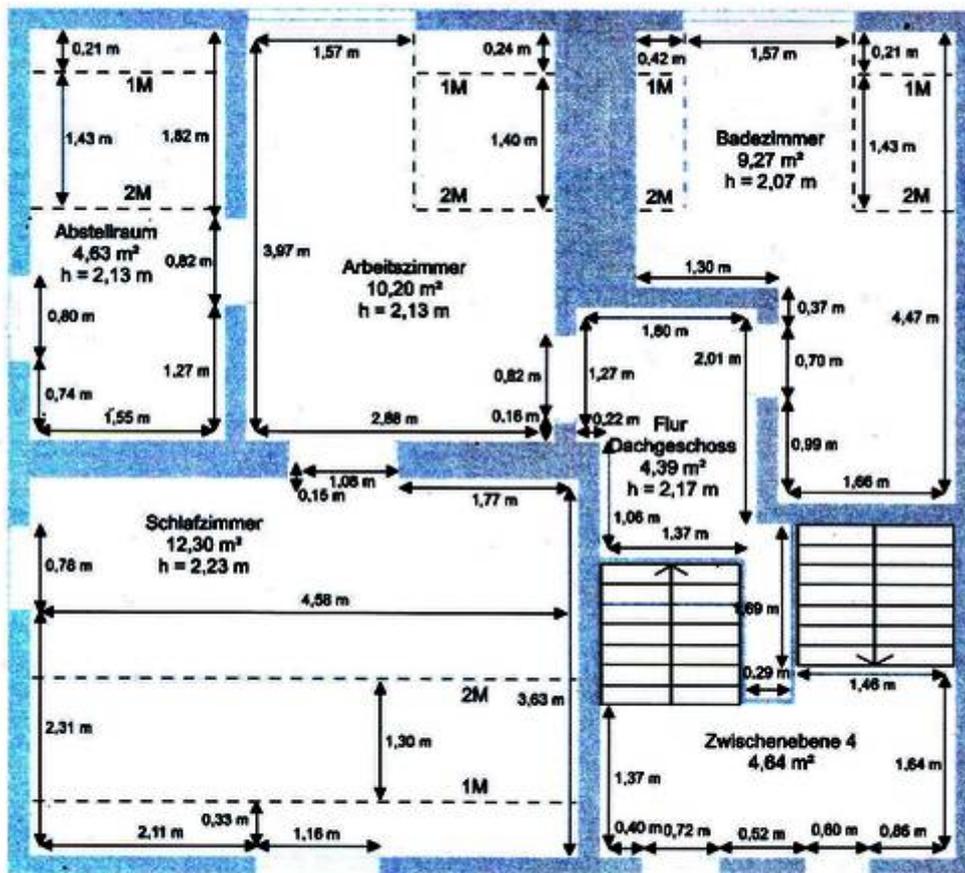
WE 2 EG rechts

**Obergeschoss Wohnung 3 Teil 1:**



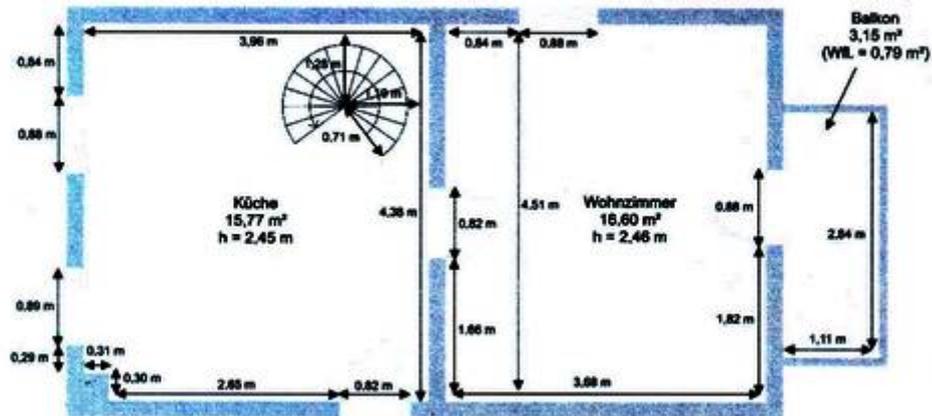
WE 3 1. OG links 1. Teil

Dachgeschoss Wohnung 3 Teil 2:



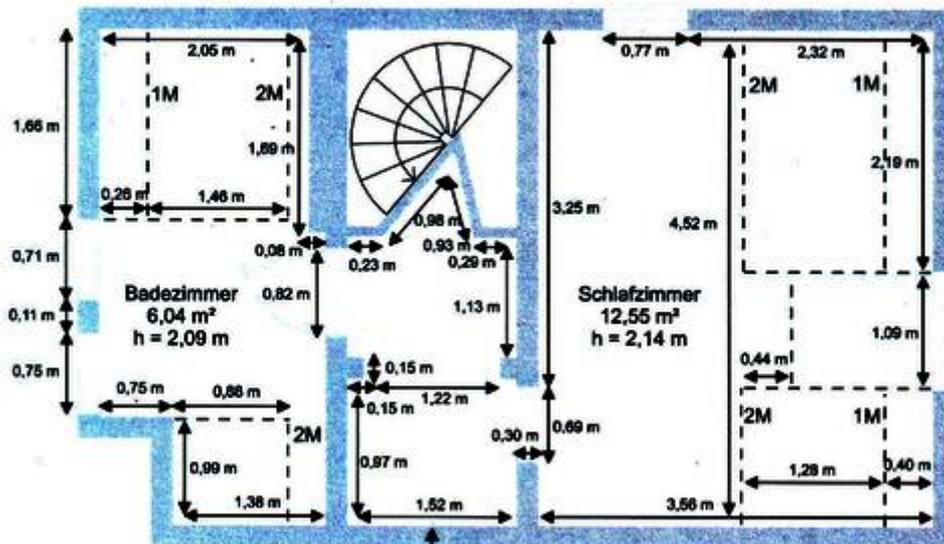
WE 3 DG links 2. Teil

**Obergeschoss Wohnung 4 Teil 1:**

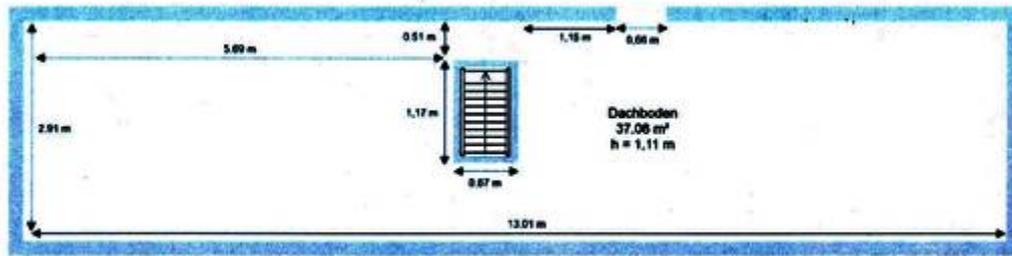


WE 4 1. OG rechts 1. Teil

**Dachgeschoss Wohnung 4 Teil 2:**



WE 4 DG rechts 2. Teil



Dachboden