



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Pennrichter Dresden

**Kaufpreis:**  
**212.400 EUR**

**PLZ** 01157

**Baujahr** 2021

**Objektart** Neubau MFH



## Objektinformationen

Standort	Dresden
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Fläche	49,50 - 185,26 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	16
Tilgungszuschuß	5 %
KfW-Fördermittel betragen somit pro Wohneinheit	100.000 Euro

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
Kaufpreis:		<b>212.400 EUR</b>
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	7.582,68 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.124,00 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	7.434,00 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.062,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>18.202,68 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>230.602,68 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Ansicht Pannocher Straße



Ansicht Bül



Ansicht West



Ansicht Hölckerstraße











# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG







## Beschreibung

### Zur Lage

Im historischen Stadtteil Cotta wird in einer Baulücke – ein Eckgrundstück – ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage entstehen. Die Umgebung ist vorwiegend durch eine offene Wohnbebauung mit Stadtvillen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und durch einige nicht störende Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Der innerstädtische Standort befindet sich vom Stadtzentrum Dresdens (Altmarkt) nur 4,0 km entfernt. Zum Stadtteilzentrum Löbtau (Kesselsdorfer Straße) beträgt die Entfernung 2,0 km, zur nächsten Autobahnauffahrt 6,5 km. Vor dem Gebäude befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle und 2,0 km entfernt die der Regional- und S-Bahn. Das Gebäude ist ein Neubau mit vier oberirdischen Vollgeschossen plus Staffelgeschoss auf einem Kellergeschoss mit Tiefgarage. Das Mehrfamilienhaus erhält eine moderne Fassadengestaltung. Es nimmt in Größe und Form Bezug auf die umliegende Wohngebäudebebauung und fügt sich mit seiner Traufhöhe ebenbürtig aber mit moderner Formensprache in den städtebaulichen Gesamtkontext der Nachbarbebauung ein. Das Grundstück besitzt auf der Nordseite (Pennricher Straße) den Zugangsbereich, die Zufahrt erfolgt auf der Ostseite (Hölderlinstraße). Eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück ist nicht notwendig. Im Bereich des Zuganges ist der Müllplatz geplant. Im unmittelbaren Hauseingangsbereich wird die Briefkastenanlagen einschließlich Klingel- und Rufanlage platziert.

Die Erschließung des Gebäudes selbst, erfolgt über ein Treppenhaus mit Personenaufzug, welcher den barrierefreien Zugang zu sämtlichen Geschossen ermöglicht. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei geplant. Sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen besitzen Balkone. Die Wohnung im Staffelgeschoss verfügt über großzügige Dachterrassen, drei der vier Erdgeschosswohnungen erhalten barrierefrei, zugänglich ebenerdige Terrassen. Im Kellergeschoss ist jeder Wohnung ein separater Kellerraum zugeordnet. Außerdem sind hier neben der Tiefgarage noch ein Fahrradabstellraum, ein Raum für die Gasbrennwerttherme, das BKW und die sonstigen Hausanschlüsse vorgesehen. Der Außenbereich wird intensiv durch Rasen und Staudenpflanzungen begrünt. An beiden Straßen und den drei Nachbargrundstücken werden neue Bäume nach Auflagen des Umweltamtes gepflanzt. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt durch Stabgitterzäune bzw. durch eine sanierte Mauer. Als straßenseitige Einfriedungen sind Stabstahlzäune auf Betonsockeln geplant. Im Außenbereich wurden keine Stellplätze angeordnet. In der Tiefgarage sind 13 Stellplätze – davon 4 barrierefrei – vorgesehen.

### Zum Objekt

- **Folgende Wohnkonzepte werden angeboten:**
  - im Erdgeschoss – 3 barrierefreie Zweiraumwohnungen und 1 barrierefreie Dreiraumwohnung
  - im 1. – 2. Obergeschoss – je 3 Zweiraumwohnungen und 1 Dreiraumwohnung
  - im 3. Obergeschoss – je 1 Zwei-, Drei- und Vierraumwohnung,
  - im Staffelgeschoss – **eine Fünfraumwohnung insgesamt sind 16 Wohnungen geplant.**



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11