



Berthold-Haupt-Straße 14 | 01257 Dresden

Sanierung Mehrfamilienhaus & Neubau Gartenwohnungen



Das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück in Dresden Leuben verfügt derzeit über ein Mehrfamilienhaus mit drei Etagen, welches umfassend saniert wird. Dabei erhält das im Jahr 1914 erbaute Gebäude zukünftig fünf Wohneinheiten.

Im Gartenbereich entstehen zwei weitere Wohnungen in Form eines Gartenhaus-Neubaus nach modernsten Standards.

Im Außenbereich werden sieben PKW-Stellplätze, ein Fahrradabstellplatz sowie zwei Abstellanbauten für die Gartenwohnungen geschaffen. Des Weiteren wird ein Gemeinschaftsgarten im hinteren Teil des Grundstücks angelegt.

# Lageplan





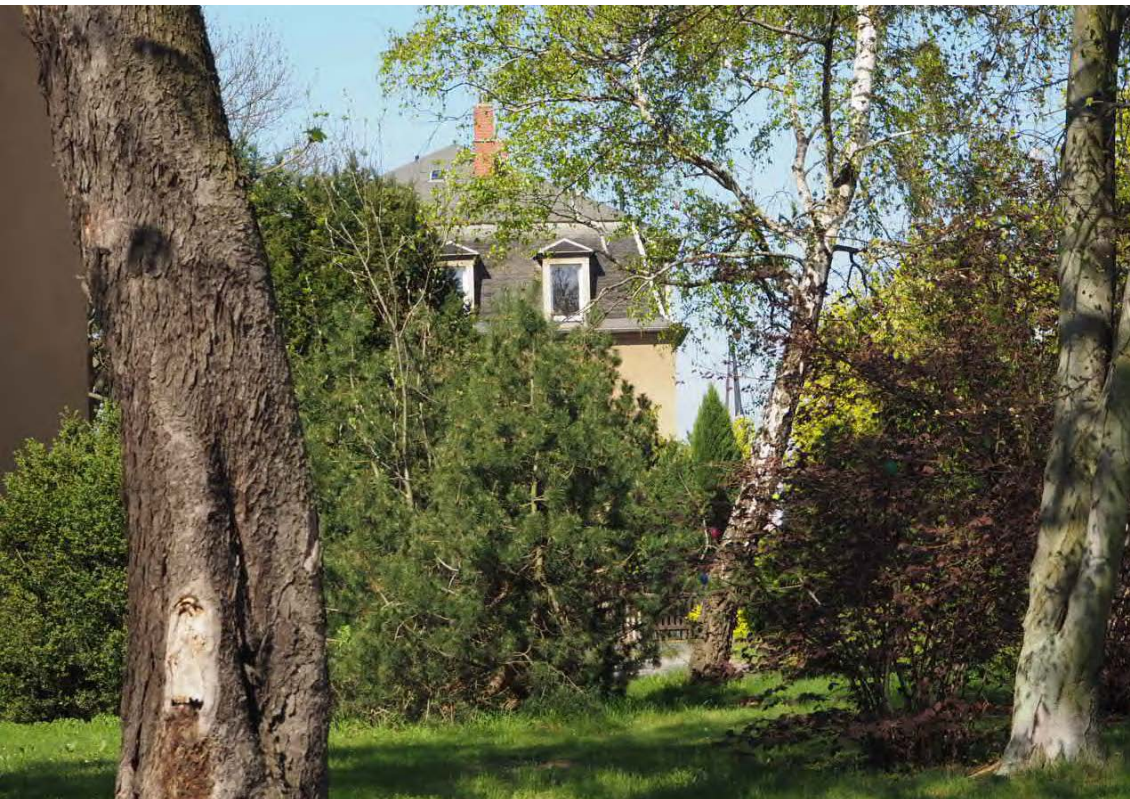
ruhige Lage



idyllisches Grundstück



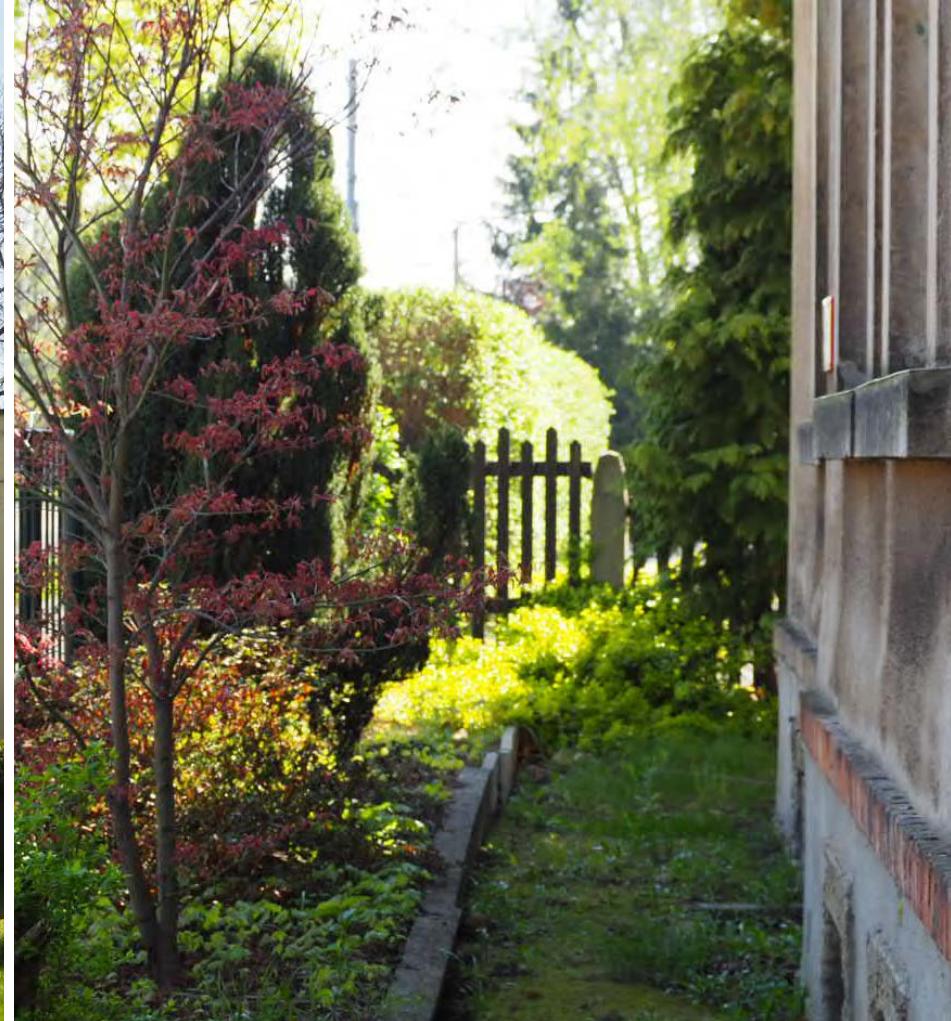
zentrumstnah



Menschen schlendern durch die Straßen, lächelnd, plaudernd oder einfach nur still staunend, eingenommen von der majestätischen Schönheit der hier vorherrschenden Bausubstanz. Sie befinden sich in Dresden, einer Stadt mit räumlicher Weite zum Atmen, Leben und Genießen. Großzügige Landschaften grenzen hier unmittelbar an kulturelle Sehenswürdigkeiten und urbane Wohnviertel. Die sächsische Landeshauptstadt liegt tief im Elbtal, beinahe am Rand von Deutschland und doch ist sie eine Wirtschaftsmetropole, die ihres Gleichen sucht. Eine Stadt der Innovation, der Zukunft und mit immer größer werdender Beliebtheit. Unternehmen der Spitzentechnologien und Forschung mit international starker Beachtung finden hier ideale Voraussetzungen für eine interdisziplinäre Zusammenarbeit. Die Dresdner Bevölkerung wächst stetig. Eine niedrige Kriminalitätsrate, ausreichend Arbeitsplätze und steigende Einkommen sorgen für regen Zuzug und einen fortwährenden Wohnungsbedarf.



## Sanierung Vorderhaus



Entstehung von 5 Wohneinheiten

2- und 4-Zimmer Wohnungen

großzügiger Balkon & PKW-Stellplatz zu jeder Wohnung



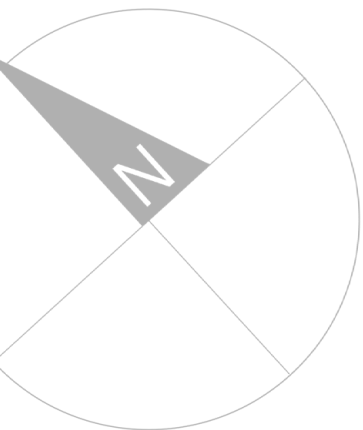
Echtholzparkett in Schiffsbodenoptik

ruhige Lage

Gemeinschaftsgarten

Bäder mit italienischen Steinfliesen

## Wohnung 02



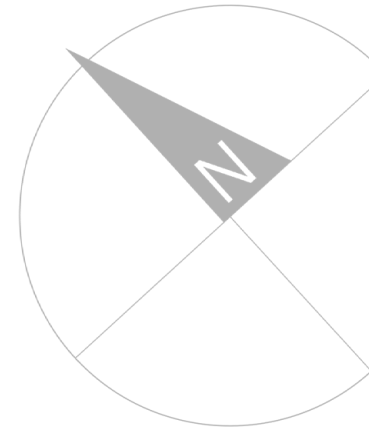
Wohnen /Kochen	18,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,08 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Flur	4,80 m <sup>2</sup>
Balkon	3,80 m <sup>2</sup>
gesamt	48,55 m <sup>2</sup>



Hochparterre



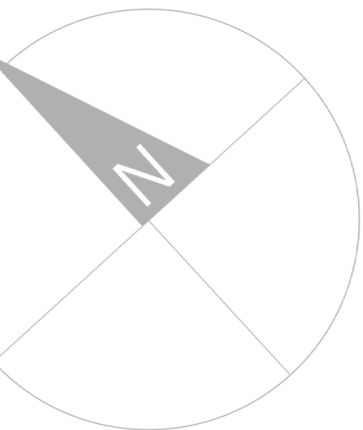
## Wohnung 01



Hochparterre

Wohnen	16,02 m <sup>2</sup>
Kochen	14,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>
Bad	4,71 m <sup>2</sup>
Flur	5,21 m <sup>2</sup>
Balkon	3,80 m <sup>2</sup>
gesamt	58,87 m <sup>2</sup>

## Wohnung 04

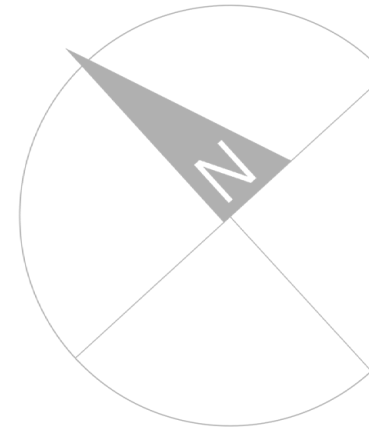


Wohnen /Kochen	18,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,08 m <sup>2</sup>
Bad	4,76 m <sup>2</sup>
Flur	5,82 m <sup>2</sup>
Balkon	3,80 m <sup>2</sup>
gesamt	48,58 m <sup>2</sup>



1.Obergeschoss

## Wohnung 03



1.Obergeschoss

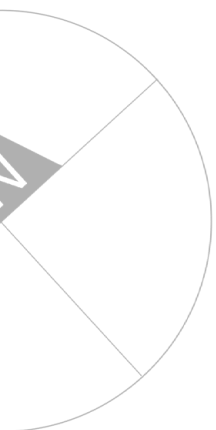
Wohnen	16,02 m <sup>2</sup>
Kochen	14,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>
Bad	4,71 m <sup>2</sup>
Flur	5,21 m <sup>2</sup>
Balkon	3,80 m <sup>2</sup>
gesamt	58,87 m <sup>2</sup>

# Wohnung 05



Dachgeschoss

## Ausblick zu den Elbhängen



Wohnen	17,89 m <sup>2</sup>
Kochen	13,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
Arbeiten	11,20 m <sup>2</sup>
Kind	15,29 m <sup>2</sup>
Wannenbad	4,55 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,15 m <sup>2</sup>
Flur	12,90 m <sup>2</sup>
Abstell	3,36 m <sup>2</sup>
Balkon 1	3,80 m <sup>2</sup>
Balkon 2	3,81 m <sup>2</sup>
gesamt	106,40 m <sup>2</sup>



## Neubau Hinterhaus



Entstehung von 2 Wohneinheiten mit je 4 Zimmern und 2 Bädern

Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten

Dachgeschosswohnung mit Balkon



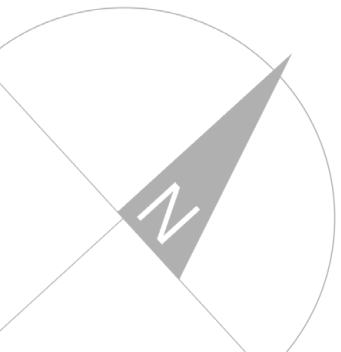
lasurveredelte Sichtbetondecken

raumhohe Türen mit Schattenfugen

Bäder mit italienischen Steinfliesen

helles Eicheparkett in Dielenoptik

## Wohnung 06



Wohnen/Kochen	26,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,62 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,86 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,01 m <sup>2</sup>
Kind	10,38 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,24 m <sup>2</sup>
Diele & Flur	10,33 m <sup>2</sup>
Abstell	1,14 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,38 m <sup>2</sup>
gesamt	90,41 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss



## Wohnung 07



Wohnen/Kochen	27,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,62 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,00 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,41 m <sup>2</sup>
Kind	10,38 m <sup>2</sup>
Bad	5,45 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,72 m <sup>2</sup>
Diele & Flur	11,52 m <sup>2</sup>
Abstell	2,94 m <sup>2</sup>
Balkon	3,90 m <sup>2</sup>
gesamt	91,98 m <sup>2</sup>

Obergeschoss

# Ausstattung Vorderhaus

## Kurzbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1914 befindet sich im Stadtteil Leuben in der Berthold-Haupt- Straße 14. Es handelt sich um ein nicht denkmalgeschütztes Gebäude, welches nach folgenden Kriterien saniert wird. Das Gebäude besteht aktuell aus einem Keller sowie zwei Etagen mit je zwei Wohneinheiten und einem Mansardgeschoss mit einer Wohneinheit. Das Bestandstrepfenhaus einschließlich der Geländer bleibt erhalten und wird aufgearbeitet. Im Innenhof werden Parkflächen errichtet. Zur Gartenseite werden großzügige Balkone angebracht.

## Balkon zu jeder Wohnung

Jede Wohnung erhält einen Balkon. Die entstehenden Stahlbalkone werden mit Lärchenholz belegt. Die Stahlbauteile im Außenbereich werden durch Feuerverzinkung gegen Korrosion geschützt. Das Geländer wird in Flachstahl, ebenfalls feuerverzinkt, ausgeführt.



## Hochwertige Kunststoffenster

Das gesamte Gebäude erhält Kunststoffenster (außen basaltgrau, innen weiß) mit einer 2-fach-Verglasung. Die Beschläge werden als Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in Edelstahl Fabrikat Hoppe ausgeführt. Für die neuen Balkone werden die vorhandenen Fensteröffnungen zu bodentiefen Fenstern vergrößert.

## Fensterbänke aus Naturstein

Die Fensterbänke innen werden in einem Naturstein (Agglo-Marmor: Bottichino) mit einer Stärke von ca. 2cm ausgeführt. Die Außenfensterbänke aus Sandstein bleiben erhalten.



## Elegante Innentüren

Die weißen Zimmertüren mit Rundkante, Fabrikat: Garant, erhalten Beschläge der Firma Hoppe aus Edelstahl. Die Wohnzimmer- und die Küchentür erhalten zusätzlich einen Glasausschnitt mit satiniertem Glas.

## Wohnräume mit Echtholzparkett

Alle Wohnräume erhalten ein helles Fertigparkett aus Eichenholz, welches in Schiffsbodenoptik verlegt wird.

## Stilvolle Fliesen in Küche und Bad

Die Bäder und Küchen erhalten hochwertige Wand- und Bodenfliesen im Format 30x60cm. Weiß-matte Wandfliesen sowie anthrazitfarbene Bodenfliesen sorgen für ein modernes Wohngefühl.



### Wohlfühlbad

Die sanitären Einrichtungen werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Das tetragonale Waschbecken mit Unterschrank, Fabrikat Burgbad, ist mit 80cm Breite recht großzügig und wird durch die Armatur von Hans Grohe vervollständigt. Die Bäder erhalten Badewannen und/oder Duschen aus weißem Acryl. Die Duschatentrennungen sind aus Echtglas. Das moderne WC-Becken bekommt einen angepassten Sitz mit Absenkautomatik.

### Dezente Elektroinstallation

Die Wohnungen werden mit dem Schaltersystem GIRA 55 ausgestattet. Außerdem werden eine Gegensprechanlage sowie Rauchmelder nach aktuellem Stand der Technik installiert. Im Wohnungseingangsbereich sorgen dezente Deckenspots für angenehmes Licht, die Balkone erhalten eine von innen schaltbare Außenbeleuchtung.



### regeneratives Heizsystem

Für Warmwasser und Heizung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Speicher eingesetzt. Die Beheizung der Räume erfolgt über weiße Plattenheizkörper gemäß Heizwärmebedarf. In den Bädern steht ein Handtuchheizkörper zur Verfügung.

### Fassadenaufarbeitung

Der Putz an den vorhandenen Außenwänden wird ausgebessert und erhält einen neuen dünnen Oberputz (Körnung 2mm). Im Anschluss erhält das Gebäude einen neuen hellen Anstrich in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Der Sockel wird farblich abgesetzt und die Fensterumrandungen aus Sandstein werden gereinigt und ggf. ausgebessert.

### Malerarbeiten

Die massiven Bestandswände erhalten einen Filzputz, welcher 2-fach weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen wird. Sämtliche Trockenbauwände und Abhangdecken erhalten einen Malerflies, welcher ebenso 2-fach weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen wird.



# Ausstattung Hinterhaus

## Kurzbeschreibung

Es entsteht ein modernes Zweifamilienhaus im Dresdener Stadtteil Leuben. Das Gebäude schließt an ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude an. Deshalb werden beim geplanten Neubau mit Flachdach die Höhen der anschließenden Bestandsgebäude aufgenommen. Jede der beiden Wohnungen erstreckt sich über ein Geschoss. Im Erdgeschoss gibt es eine Terrasse im Obergeschoß wird ein großzügiger Balkon realisiert. Das Gebäude wird nach den Erfordernissen der EnEV 2016 geplant.

## gemütliche Außenbereiche

Die Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss erhalten jeweils einen Natursteinbelag mit großformatigen Platten. Der Erdgeschosswohnung steht zusätzlich ein abgegrenzter Gartenbereich als Sondernutzungsrecht zur Verfügung.



## Fenstersicherheit & Sonnenschutz

Das gesamte Gebäude erhält Kunststofffenster (außen basaltgrau, innen weiß) mit einer 2-fach-Verglasung. Die Beschläge werden als Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in Edelstahl Fabrikat Hoppe ausgeführt. Zusätzlich werden Sicherheitsbeschläge an allen Fenstern im Erdgeschoss verbaut. Die Fensterbänke außen werden in Aluminium ausgeführt, die Fensterbänke innen in einem warmen Naturstein (Agglo-Marmor: Bottichino). Alle Fenster in den Wohnungen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz mit elektrischem Antrieb.

## Elegante Innentüren

Hier werden als besonderes Highlight alle Türen als raumhohe Elemente mit umlaufender Schattenfuge und Blockzarge ausgeführt. Die weißen Zimmertüren mit Rundkante, Fabrikat: Garant, erhalten Beschläge der Firma Hoppe aus Edelstahl. Die Wohnzimmer- und die Küchentür erhalten zusätzlich einen Glasausschnitt mit satiniertem Glas, ebenso die Wohnungseingangstüren.



## Edle Bodenbeläge

Alle Wohnräume erhalten ein Fertigparkett „Eiche Rustikal“ (gebürstet & geölt), welches in Dielenbodenoptik fest verklebt wird.

## Stilvolle Fliesen in Küche und Bad

Die Bäder und Küchen erhalten hochwertige Wand- und Bodenfliesen (Unika Ecru) im Format 60x60cm für den Boden. Die Wandfliesen der selben Serie im Format 30x60cm komplettieren das moderne Wohngefühl.

## Moderner Sichtbeton

Sämtliche Wohnraumdecken werden als Stahlbetondecken mit Sichtbetonqualität ausgeführt und erhalten außerdem als besonderes Highlight eine Schattenfuge zu den Wänden.



### Wohlfühlbad

Die sanitären Einrichtungen werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Das tetragonale Waschbecken mit Unterschrank, Fabrikat Burgbad, ist mit 80cm Breite recht großzügig und wird durch die Armatur von Hans Grohe vervollständigt. Die Bäder erhalten Badewannen und/oder Duschen aus weißem Acryl. Die Duschtrennungen sind aus Echtglas. Das moderne WC-Becken bekommt einen angepassten Sitz mit Absenkautomatik.

### Dezente Elektroinstallation

Die Wohnungen werden mit dem Schaltersystem GIRA 55 ausgestattet. Außerdem werden Rauchmelder nach dem aktuellen Stand der Technik installiert. Im Wohnungseingangsbereich sorgen dezente Deckenspots für angenehmes Licht, die Außenbereiche erhalten eine von innen schaltbare Außenbeleuchtung.



### regeneratives Heizsystem

Für Warmwasser und Heizung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Speicher eingesetzt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. In den Bädern steht ein Handtuchheizkörper zur Verfügung.

### Malerarbeiten

Sämtliche Wände erhalten eine feine Putzstruktur und werden malermäßig überarbeitet. Die Sichtbetondecken werden durch eine Lasur aufgewertet.



### Hinweise

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach der Bau- und Leistungsbeschreibung. Darüber hinausgehende Leistungen und Sonderwünsche werden nur ausgeführt, wenn sie schriftlich vereinbart sind und den Bauablauf nicht verändern.

In Grundrissen eingezeichnete Möblierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie des Kaufgegenstandes.

Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausführung mit Innenputz und Estrich in der Wohnung zu nehmen. Die in den Zeichnungen genannten Maße können nur annähernd sein, da sie aufgrund des genannten Maßstabs nur rechnerisch ermittelt werden können.





# castello

immobilien & vermögen AG

Léon-Pohle-Straße 1  
01219 Dresden

+49 (0) 351 3122480  
[office@castello-dresden.de](mailto:office@castello-dresden.de)  
[www.castello-dresden.de](http://www.castello-dresden.de)