

Grundstücksangebot 45332 Wohngrundstück in Radeberg Verkauf Einfamilienhaus

Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften bietet folgendes Objekt zum Verkauf an:



**Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, beste Infrastrukturanbindung,
mit Terrasse, Gartenteich, Regenwasserzisterne, drei Garagen und großzügigem
Gartenbereich für Neubauvorhaben von ein bis zwei Gebäuden
in westlicher Lage von Radeberg /OT Lotzdorf**

1. Lage

Das Grundstück liegt im Nordwesten von Radeberg im Ortsteil Lotzdorf An der Ziegelei 7a in 01454 Radeberg. Es ist unregelmäßig geschnitten und verläuft von der Straße leicht ansteigend nach Westen. Von der Straße An der Ziegelei ist eine mit Betonpflaster befestigte Zufahrt vorhanden. Die Stadt liegt im Landkreis Bautzen und bildet mit ihren ca. 18.000 Einwohnern ein Unterzentrum der Region. Radeberg liegt nahe der Dresdner Heide, durch die Radeberg mit Dresden verbunden ist. Hauptarbeitgeber ist die 1872 gegründete Exportbierbrauerei „Radeberger“.

Die Entfernung von der Stadtmitte von Radeberg beträgt etwa 2 Kilometer. Die nächstgelegene Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels (Bushaltestelle) befindet sich an der Badstraße, etwa 100 Meter Fußweg vom Verkaufsobjekt entfernt. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung über die Buslinie 760 in die Innenstadt oder nach Ottendorf-Okrilla und damit Anschlussmöglichkeiten an das gesamte Netz der öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste Auffahrt zur Autobahn A4 ist etwa 7 Kilometer entfernt. Die Entfernung zum Internationalen Flughafen in Dresden Klotzsche beträgt etwa 13 Kilometer.

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Erschließungsstraße. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gewerblicher Nutzung mit starker Durchgrünung. Einzelne Dienstleistungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einrichtungen der Kindertagespflege und eine Grundschule befinden sich im Umkreis von drei Kilometern. Trotz der naheliegenden Autobahn und dem Flughafen Dresden ist die Lage sehr ruhig. Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnlagen und Geschäfts- oder Gewerbelagen geprägt. Das Grundstück ist sehr großzügig. Im Gartenbereich neben der Einfahrt ist die Errichtung von ein bis zwei Neubauvorhaben möglich. Eine Teilungsgenehmigung der Gemeinde zum Grundstück liegt vor.

Das individuell entworfene Haus ist voll unterkellert und wurde als Mehrgenerationenhaus errichtet. Die Hauptwohnung umfasst sämtliche Räume im Erdgeschoss sowie Räume im Dachgeschoss, welche über einen direkten Treppenaufgang aus dem Wohnbereich zu erreichen sind. Somit verfügt diese Wohnung über eine Gesamtfläche von ca. 324 m². Die großzügig gestaltete Dachgeschosswohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche ist zusammen mit dem ebenfalls im Dachgeschoss befindlichen Ein-Zimmer Appartement separat zu erreichen. Die Wohnungen im Dachgeschoss haben die Möglichkeit des Zugangs zur Dachterrasse, welche mit ca. 72 m² beeindruckend geplant wurde. Im Untergeschoss befinden sich auf ca. 330 m² neben den technischen Einrichtungen weitere Räume zur individuellen Nutzung.

Das gesamte Grundstück ist umzäunt und über eine automatische Toranlage erreichbar. Anpflanzungen wurden bewusst pflegeleicht gewählt, so dass einer automatisierten Rasenpflege nichts im Wege steht. Eine Teichanlage mit Bachlauf rundet das Gesamtbild ab.

2. Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Bahnhof Radeberg	ca. 2,5 Kilometer
Autobahnanschluss A4	ca. 7,4 Kilometer
Dresden Stadtzentrum	ca. 19 Kilometer
Flughafen Dresden	ca. 13 Kilometer

3. Kurzdaten im Überblick

Objektnummer:	45332
Anschrift:	An der Ziegelei 7a in 01454 Radeberg
Gemarkung:	Lotzdorf
Flurstück:	470/65
Grundstücksgröße:	4.000 m ²
Topografie/Zuschnitt:	eben/ unregelmäßig geschnitten, leicht ansteigend nach Westen
Zustand:	gepflegt
Erschließung:	Grundstück ist voll erschlossen; keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB; Erschließungsstraße/Sackgasse Trinkwasser, Elektro Anschluss, Abwasser/Schmutzwasser, Regenwasser im Trennsystem, Telekommunikation, DSL, Regenwasserzisterne, Kabel Deutschland, SAT-Anlage
Bebauungsmöglichkeit:	Mischgebiet; innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der Umgebung befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe). bebaut mit 1,5-geschossigem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, massiv, Kaltdach, Teilungsgenehmigung zum Grundstück der Gemeinde Radeberg ist vorhanden, auf dem Grundstück können weitere Häuser gebaut werden Ein Keller ist vorhanden, vollunterkellert mit großen Raumhöhen, nördlich angrenzendes Gewerbegebiet, südlich angrenzendes Wohngebiet.
Bebaubarkeit Außenbereich:	Wohnbaufläche Baureifes Land Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz Zweigeschossig bebaubar Richtwertgrundstücksgrößen 600 m ²
Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes gilt zudem:	Das Grundstück gehört zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Badstraße West“. Die Flurstücksgrenze von Flurstück 470/65 Gemarkung Lotzdorf verläuft nicht ganz konform mit der Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung zwischen Baufeld 8 und Baufeld 8a des Bebauungsplanes. Dadurch begründet liegt dieses Grundstück zwar überwiegend im Mischgebiet, Teilfläche 8a, aber auch teilweise im Gewerbegebiet In diesem festgesetzten Mischgebiet gibt es keine einschränkende Festsetzung zu der Art der baulichen Nutzung, d. h. alle zulässigen

Nutzungen im Mischgebiet nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind hier zulässig. Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Zulässige Lärmimmissionen im Mischgebiet nach DIN 18005 Teil 1 wären tags 60 dB (A) und nachts 50 / 45 dB (A), wobei bei den Nachtwerten der niedrigere Wert für Industrie- und Gewerbelärm gilt.

Die Grundflächenzahl ist mit max. GRZ = 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl max. GFZ = 1,0, offene Bauweise, max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Wenn die Festsetzungen durch eine zweite Wohnnutzung nach wie vor eingehalten werden, ist diese zulässig. Zu beachten ist, dass im Mischgebiet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe entstehen soll.

Eine weitere Bebauung mit einer Hauptnutzung auf dem Grundstück erscheint also möglich. Wohnen und nichtstörendes Gewerbe wären demnach genehmigungsfähig.

Denkmalschutz:	Das Verkaufsobjekt ist nicht in der Liste der denkmalgeschützten Objekte in Radeberg eingetragen.
Baulasten/Altlasten:	Das Gebäude wurde mit einer Einliegerwohnung erbaut. Aufgrund der Bauzeit ist zu vermuten, dass das Grundstück nicht mit Altlasten belastet ist. Wertrelevante Baulasten liegen laut den behördlichen Auskünften nicht vor. Es wird von Baulastenfreiheit ausgegangen.
Anzahl Etagen:	2
Anzahl Räume:	37
Raumhöhen:	EG 2,90 m; OG 2,51 m; KG 2,42 m
Bauweise:	massiv
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteinen (braun), Regenentwässerung Kupfer
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade verlinkert
Decken:	über Keller und Erdgeschoss massiv, sonst Holzbalkendecke
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, zweifachverglast mit mechanischen Rollläden, im Wohnzimmer mit elektrischen Rollläden
Treppen:	Betontreppe gefliest, zum Dachboden Holzeinschubtreppe, Treppe Wohnzimmer zum OG mit Travertinstufen und Metallgeländer
Balkon:	ja
Terrasse:	ja
Klima/Belüftung:	kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

Einbauküchen: ja (2 Stück)

Nutzfläche/Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987: 737,20 m²

Wohnfläche: 475,47 m²

Kellerfläche: 327,89 m²

Garagenfläche: 73,79 m²

Aufteilung/Einheiten:	Raum-Nr.	Etage	Nutzung	Fläche
	1	KG	Heimwerken	9,93 m ²
	2	KG	Heizung	17,08 m ²
	3	KG	Geplante Sauna	12,60 m ²
	4	KG	Waschen/Trocknen	17,73 m ²
	5	KG	Heimwerken	33,42 m ²
	6	KG	Abstellraum	7,84 m ²
	7	KG	Keller 1 DG	21,33 m ²
	8	KG	Keller 2 DG	15,50 m ²
	9	KG	Kellerflur	54,85 m ²
	10	KG	Fitnessraum	14,55 m ²
	11	KG	Handarbeiten	21,55 m ²
	12	KG	Partyraum	31,64 m ²
	13	KG	Öltanklager	26,52 m ²
	14	KG	Vorratsraum	37,25 m ²
	15	KG	Dusche/WC	6,10 m ²
			Summe:	327,89 m²
	16	EG	Wohnen	43,60 m ²
	17	EG	Kaminzimmer	17,08 m ²
	18	EG	Essen	12,25 m ²
	19	EG	Kleider/Abstellen	7,14 m ²
	20	EG	Kochen	12,60 m ²
	21	EG	Vorräte	8,50 m ²
	22	EG	Flur	62,50 m ²
	23	EG	Schlafen	30,10 m ²
	24	EG	Bad	31,64 m ²
	25	EG	Windfang	13,70 m ²
	26	EG	WC	3,60 m ²
	27	EG	Arbeiten	15,64 m ²
	28	EG	Abstellraum	2,00 m ²
	29	OG	Flur	9,85 m ²
	30	OG	Arbeiten	21,36 m ²
	31	OG	Schlafen	20,30 m ²
	32	OG	Wohnen	43,27 m ²
	33	OG	Bad	13,95 m ²
	34	OG	Arbeiten	11,75 m ²
	35	OG	Hobby	46,82 m ²
	36	OG	Kochen	17,87 m ²
	37	OG	Gäste	30,05 m ²
			Summe:	475,47 m²

Beschreibung/Ausstattung: Wer das Besondere sucht, hat es hier gefunden.
Dieses als Architektenhaus errichtete Einfamilienhaus wurde im Jahr 1995 aufwendig und kostenintensiv erbaut.

Boden:	Marmor, Fliesen, Teppich
Fahrstuhl:	nein
Heizungs-/Befeuerungsart:	Zentralheizung/Erdöl-Heizung mit 15.000 Liter Ölbehälter, 400 Liter Warmwasserspeicher
Kamin:	ja, benötigt neue Betriebserlaubnis
Außenanlagen:	Zufahrt in Betonpflaster Maschendrahtzaun Metalltor zwei Zierteiche Gartenhaus aus Holz, Holzschuppen, kleines Gewächshaus Grünfläche Hecken, wenig Bäume und Ziergehölze
Energiepass:	verbrauchsorientiert, 234,69 kWh (m²/a)
PKW-Stellplätze:	3 Außenstellplätze, es können weitere Stellplätze geschaffen werden
Garagenstellplätze:	3 Garagenstellplätze mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung
Infrastruktur:	In ca. 5 Minuten zu Fuß erreichen Sie eine Bushaltestelle, Nahversorgungsunternehmen Silberberg, Center Radeberg, Baumarkt, sowie Läden des täglichen Bedarfs, Hotel, Sportwelten.
Nahverkehrsanbindung:	Bushaltestelle in ca. 350 m
Fernverkehrsanbindung:	BAB A4 in 7 Kilometer Entfernung in 7 Minuten erreichbar, Flughafen Dresden in 13 Kilometer Entfernung ca. 13 Minuten
Bemerkung:	Sie brauchen mehr Zimmer? Die Einliegerwohnung im OG lässt sich mit dem Wohnbereich im EG problemlos verbinden.
Kaufpreis:	Mindestgebot 800.000 Euro
Erwerbsnebenkosten des Käufers:	Grunderwerbssteuer 5,5 % vom Verkaufspreis, Notarkosten ca. 1,5 % vom Verkaufspreis

4. Grundstückshistorie und -nutzung

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1994/1995 als Neubau nach individueller Planung errichtet. Das Haus wurde nur von der Erbauer Familie seitdem bewohnt. Es steht seit Oktober 2024 leer. Es ist von Inventar geräumt und wird beheizt.

5. Bieterschluss/Ausschreibungsdauer

Ausschreibung vom 26. Februar 2026 bis 10. April 2026 (Bieterschluss)/6 Wochen

6. Besichtigungstermine

Ortsbesichtigungen finden während der Ausschreibungsdauer werktags in der Zeit von 10 bis 14 Uhr nach Vereinbarung statt.

7. Anforderungen an die Gebote

Die Ausschreibung erfolgt gegen Höchstgebot im öffentlichen strukturierten Bieterverfahren. Die Käuferseite ist aufgefordert, Kaufangebote in individueller Höhe zu unterbreiten. Dem Kaufpreisangebot ist eine Finanzierungsbestätigung der Bank beizufügen.

Der Kaufvertragsabschluss gemäß § 311 BGB (notarielle Beurkundung) erfolgt innerhalb von 6 Wochen nach Zuschlagserteilung.

8. Hinweise zur Gebotsabgabe

Ihr Angebot können Sie bis zum 10. April 2026 (Bieterfrist) über www.baupilot.com/dresden einreichen. Dazu ist eine einmalige Registrierung erforderlich. Die Vergabe ist freibleibend und erfolgt in der Regel an den Höchstbietenden. Gewertet werden nur Gebote mit fixer Kaufpreissumme.

9. Ansprechpartner, Kontakt

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Abteilung Liegenschaftsmanagement
Waisenhausstraße 14
01069 Dresden

Service-Telefon des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung

- Telefon: (0351) 488 11 88
- E-Mail: immobilien@dresden.de

Herr Reißmann/Frau Röttschke

- Telefon: (0351) 488 25 67, (0351) 488 25 59
- E-Mail: rreissmann@dresden.de / sroetschke@dresden.de

Informationen finden sie unter:

- www.dresden.de/immobilien
- www.baupilotcom/dresden

10. Anlagen

Fotos, Lageplan, Umgebungsplan
Anlage 1 – Grundriss EG
Anlage 2 – Grundriss OG
Anlage 3 – Grundriss KG



Hauseingang



Garageneingang, Gartenausgang



Grundstückseinfahrt



Terrasse Nord-West



Terrasse Süd-West



Luftbild Süd-West



Luftbild hinter dem Verkaufsobjekt



Gartenbereich



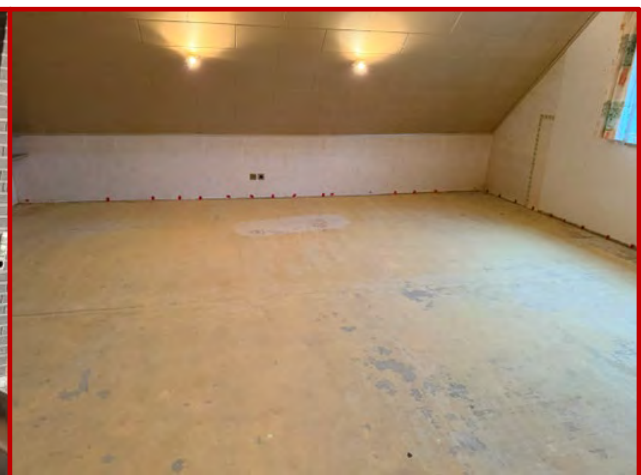
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG mit Travertintreppe



Kaminzimmer EG mit Travertinfußboden



Zweites Wohnzimmer OG ausgehend von der Hauptwohnung



Schlafzimmer EG mit mit Ankleide



Arbeitszimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer EG mit Flur



Esszimmer EG



Gäste-WC EG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Einliegerwhg. Sanitärbereich OG



Schlafzimmer OG Einlieger-Whg.



Wohn- u. Essebereich Einlieger-Whg. OG



Wohn- u. Essebereich Einlieger-Whg. OG



Küche OG Einlieger-Whg.



Sanitärbereich KG



Werkstattraum KG



Werkstattraum KG



Hobbyraum KG



Heizung KG



Partyraum KG



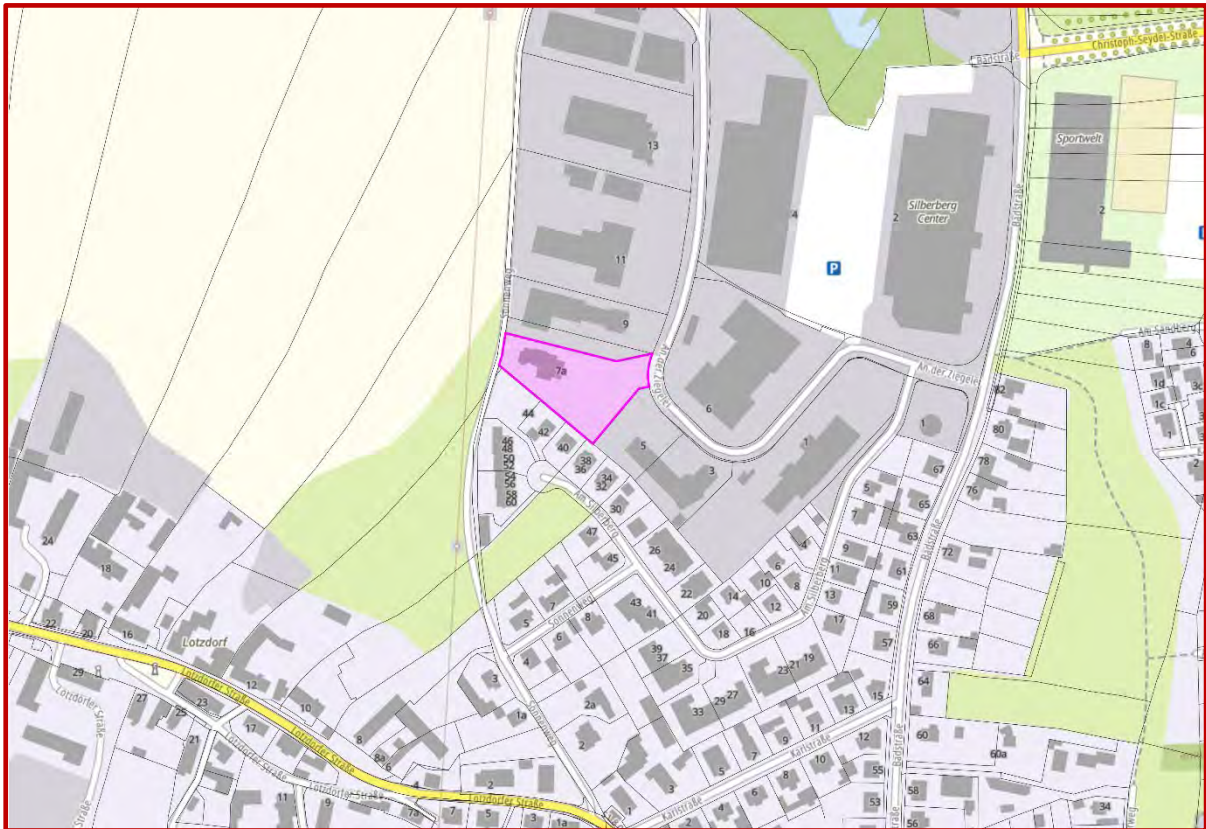
Lageraum KG



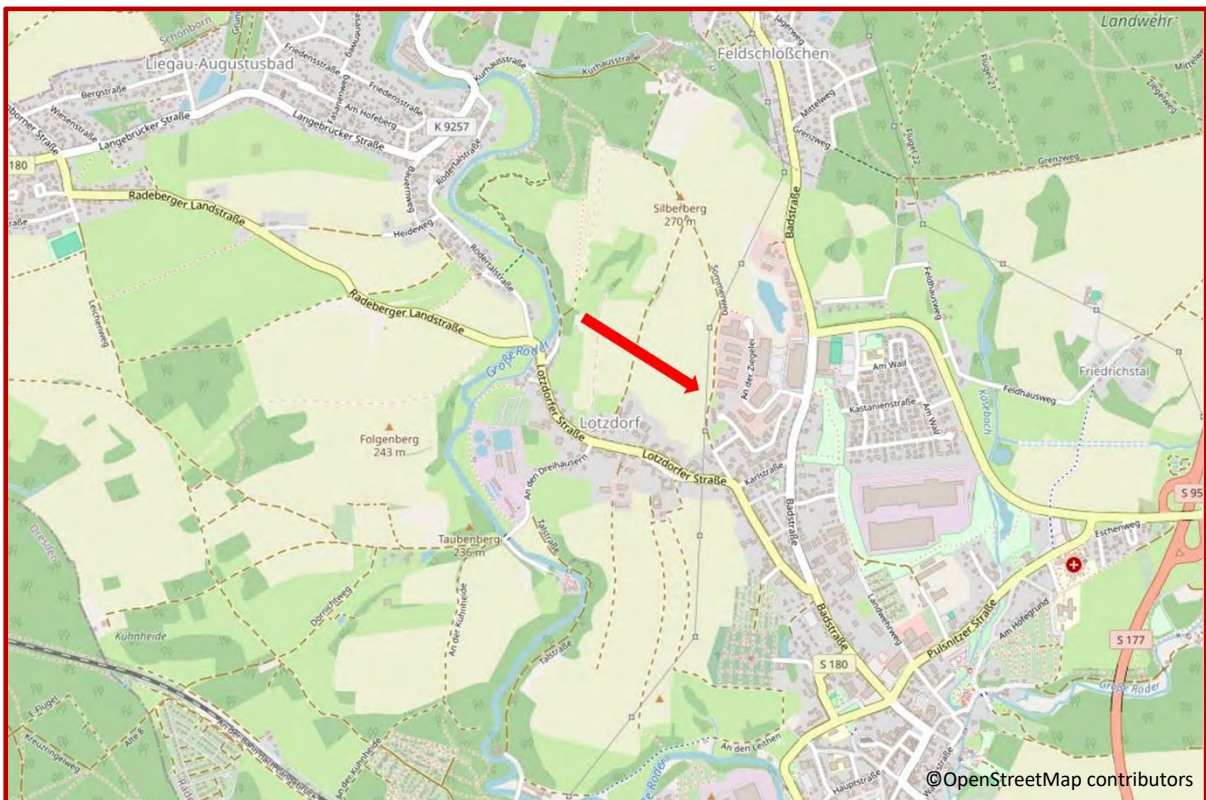
Lagerraum Einlieger-Whg. KG



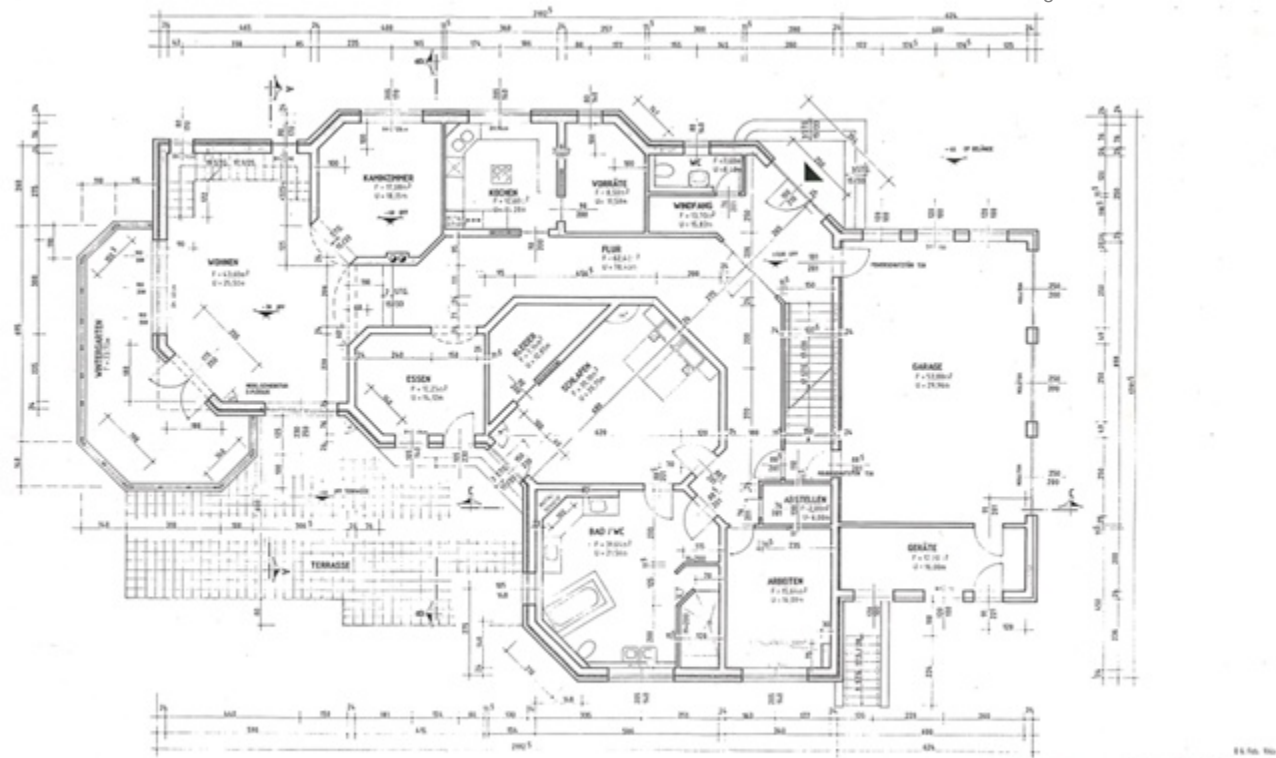
Öllager KG



Lageplan

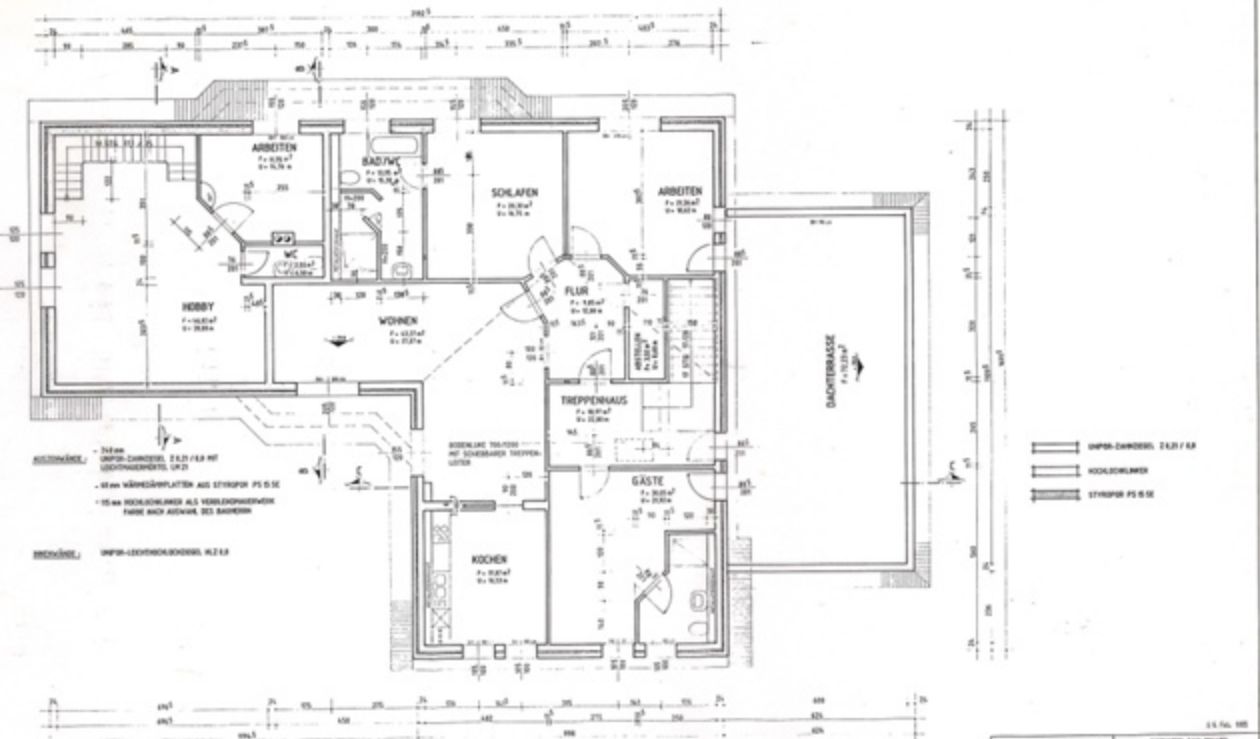


Umgebungsplan



ALLE MASSE BEZIEHEN SICH AUF DAS TRAGENDE 24 cm DICKE UMFASSUNGSMAUERWERK, VOR WELCHEM EINE 40 mm DICKE WÄRMEDÄMMUNG UND EINE 1/2-STEIN DICKE KLINKERVERBLENUNG ANGEBOCKHT IST.

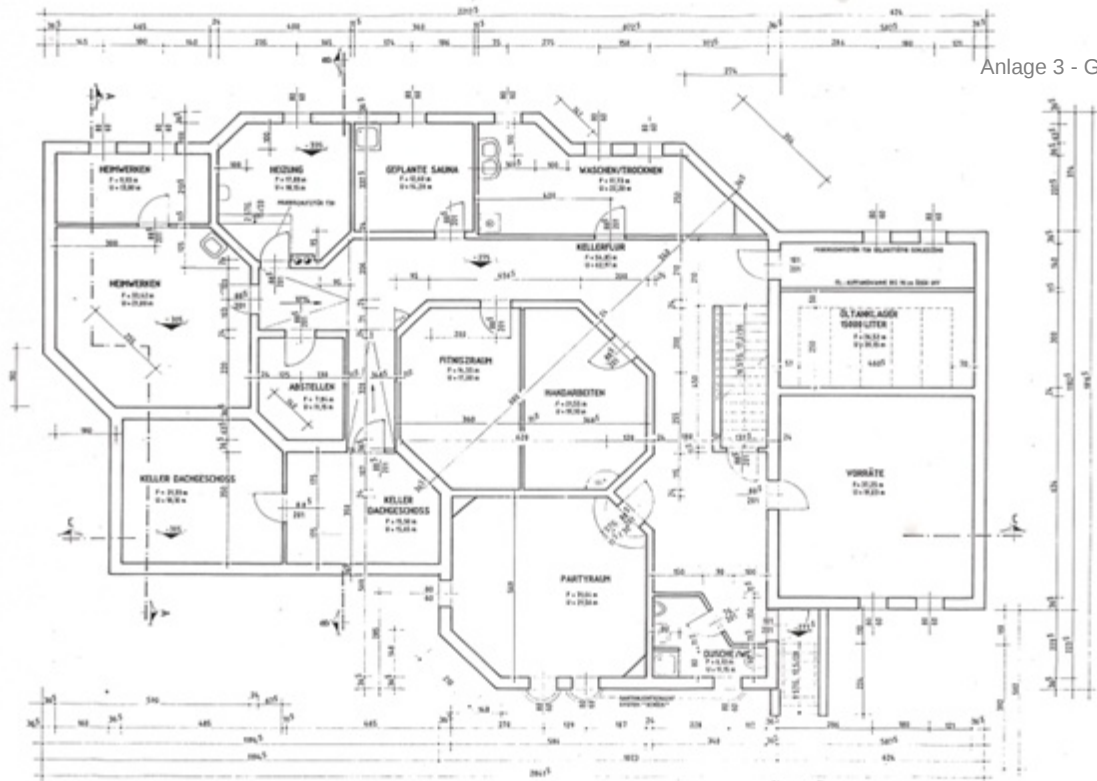
ARCHITECTEN- UND INGENIEURBÜRO HERMANN/LEONHARDT PARTNER GmbH 91044 MÜNCHEN, 89A, 10 (089) 450000		EIGENH. FAK. ZELLER 81534 RACHINGER / GEMÄNDEN LUTZ 15400000 + 100. 670 / 100	
QUANT. 100 % 100 % 100 % 100 %		GRUNDRISS ERDGESCHOSS	



ALLE MASSE BETRIEBEN SICH AUF DAS TRAGEN DES SICHERHEITSSCHUTZES, VON WELCHEM SIE 10-100% SICHERHEITVERLÖRUNG ANGEKÜNDIGT IST.

[illegible]

Anlage 3 - Grundriss KG



1988, Vol. 14, No. 1

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURBÜRO RECHENBERG-PARTNER GmbH PFL. MATH. GTH 12 D-80333 MÜNCHEN		EDITH-WEIß FAH. ZEILER PFL. BÄUERLING / GERHARDING LÖTZOHN PFL. TUCKER + NO. & T. G.	
GEHÄUFE 0,77%	WÄRMED. 1-50	GRUNDRISS KELLERGEHÖSS	
WÄRMED. 21.07.2004	KLIMATISIERUNG 0,50/10		
GEHÄUFE 0,77%	KLIMATISIERUNG 0,50/10		