

ALTE DORFSTRASSE 10,
CROSSEN

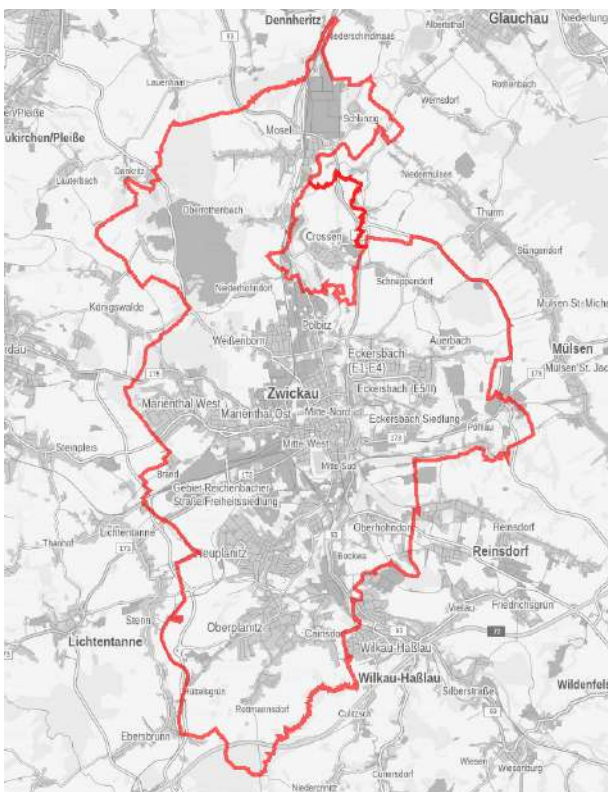
Bestehendes Mehrfamilienhaus im grünen Ortskern von Crossen

Lage

Umgeben von Wald und Feldern liegt der kleine Stadtteil Crossen im Norden von Zwickau – Sachsens viertgrößter Stadt mit knapp 90.000 Einwohnern. Die ruhige, fast dörfliche Lage garantiert eine hohe Lebens- und Wohnqualität – ohne dabei jedoch auf ein vielfältiges und anregendes städtisches Umfeld verzichten zu müssen. Mit der Zwickauer Mulde und dem Mulderadweg befindet sich ein herrliches Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür. Gleichzeitig lässt sich die geschichtsträchtige Zwickauer Innenstadt mit unzähligen Restaurants, Bars und Kneipen, interessanten Veranstaltungsstätten und imposanten Denkmälern binnen weniger Fahrminuten erreichen.

Erreichbarkeit

Zwickau liegt verkehrsgünstig zwischen den Bundesautobahnen A4 im Norden und A72 im Süden. Durch die Mitgliedschaft im Verkehrsverbund Mittelsachsen sind sowohl die umliegenden Städte und Gemeinden als auch touristische Sehenswürdigkeiten bequem und gut mit Bus oder Zug erreichbar. Auch der Bahnverkehr bietet mit dem Anschluss an die S-Bahn Mitteldeutschland und die Vogtlandbahn eine gute Anbindung. Die beiden sächsischen Flughäfen Dresden und Leipzig sind in kurzer Zeit erreichbar, mit der stündlich fahrenden Linie S5X benötigt man bis zum Flughafen Leipzig/Halle beispielsweise nur 1,5 Stunden. An den Öffentlichen Nahverkehr ist der Stadtteil Crossen über die Buslinie 173 angeschlossen, der zwischen Zwickau und Thurm verkehrt.





Umgebung / Freizeit / Makrolage

Wie man es von einer kleinen Großstadt erwartet, findet man in Zwickau die attraktive Kombination von internationaler und regionaler Vielfalt auf kleinem Raum. Die Robert-Schumann-Stadt begeistert durch ihre historische Altstadt und die liebevoll restaurierten Jugendstil- und Gründerzeitbauten. Bekannt ist Zwickau auch als Automobilstadt. Das August-Horch-Museum befindet sich genau an der Stelle, wo die Firma Audi gegründet wurde und präsentiert die facettenreiche Zwickauer Automobilgeschichte. Unweit der Altstadt findet man im MuldeParadies einen einzigartigen Freizeit- und Erlebnisbereich mit Sport- und Spielplätzen sowie ruhigen Orten zum Entspannen. Die Grünfläche am Schwanenteich ist die älteste gestaltete Parkanlage

Zwickaus. Das umfangreiche Wegenetz ermöglicht erholsame Spaziergänge mit interessanten Ausblicken über die weite Wasserfläche des Schwanenteichs und die abwechslungsreichen Parkräume. Mit über 100 Sportvereinen zählt die Stadt Zwickau außerdem zu den führenden Sporthochburgen Sachsens. Traditionell genießen die Sportarten Fußball, Handball und Basketball die größte Aufmerksamkeit unter der sportinteressierten Bevölkerung. Mit ihren sportlichen Leistungen tragen insbesondere die Profifußballer des FSV Zwickau dazu bei, den guten sportlichen Ruf Zwickaus weit über die Landesgrenzen hinauszutragen.

Umgebung / Freizeit / Mikrolage

Das Baugrundstück befindet sich mitten im Ortskern von Crossen, der durch eine dörfliche Bebauungsstruktur mit Bauernhöfen und straßenbegleitenden kleinen Wohnhäusern geprägt ist. Umgeben von ungestörten Naturräumen garantiert das ruhige Umfeld eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Direkt im Ort befinden sich ein Bäcker und ein Fleischer, alle Einrichtungen des sonstigen täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld von 3 Kilometern.

Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Neben dem Muldenufer ist auch das in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbare Freibad in Crossen sehr beliebt. So bietet der kleine Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert, der von dem zentralen Wohnstandort im Ortskern auf kurzen Wegen ausgeschöpft werden kann.



Objektbeschreibung

In dem großzügigen Bauernhaus befinden sich derzeit eine ausgebaute 2-Raum-Wohnung im Erdgeschoss und 2 ausgebaute 3-Raum-Wohnungen im Obergeschoss.

Der ehemalige Stallbereich im Erdgeschoss wird derzeit als Heizungsraum und Waschhaus genutzt – könnte aber auch einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der nicht ausgebaute Dachraum steht leer, könnte aber zu einer großen oder 2 kleinen Wohnungen umgebaut werden.

Dem Gestaltungsspielraum sind bei dem Objekt keine Grenzen gesetzt. Es sind maximal 6 kleine Wohnungen (60 – 85 qm) oder 2 große (160 qm) und 2 kleine (60 bzw. 80 qm) Wohnungen möglich.

Natürlich könnte auch die jetzige Aufteilung übernommen werden und die übrigen Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt aus- und umgebaut werden.



Das Büro

ABOA Architekten GmbH

Seit seiner Gründung 2004 steht ABOA für innovative Ideen und kreative Konzepte. Bis heute ist das Zwickauer Architekturbüro konstant gewachsen – durch anspruchsvolle Aufgaben und neue Mitarbeiter. Ob Wohnen, Gewerbe, Neubau oder Sanierung, das Team der ABOA Architekten GmbH denkt, plant und handelt ganzheitlich, präzise und konsequent – von der ersten Beratung über die Planung bis hin zur Ausführung. Zusammen mit der planerischen Expertise aus fast 20 Jahren gelebter Kreativität und modernster Technik wird so zeitlose und zukunftsweisende Architektur realisiert, die den Lebensraum von Menschen bereichert.

Um eigene Wohnimmobilien noch konsequenter entwickeln zu können, gründete die ABOA Architekten GmbH kurzerhand ein zweites Unternehmen. Neben dem architektonischen Entwurf kommt deshalb auch die Rolle des Projektentwicklers aus dem eigenen Haus. Die Realisierung des Ensembles in Crossen erfolgt in Zusammenarbeit mit Fachpartnern aus der Region. So entsteht unter höchsten Maßstäben an Qualität, Nachhaltigkeit und Ästhetik eine einzigartige Wohnkultur.



Planunterlagen

Übersichtslageplan

Variante 1

Grundstücksgröße 865,96 qm



Übersichtslageplan

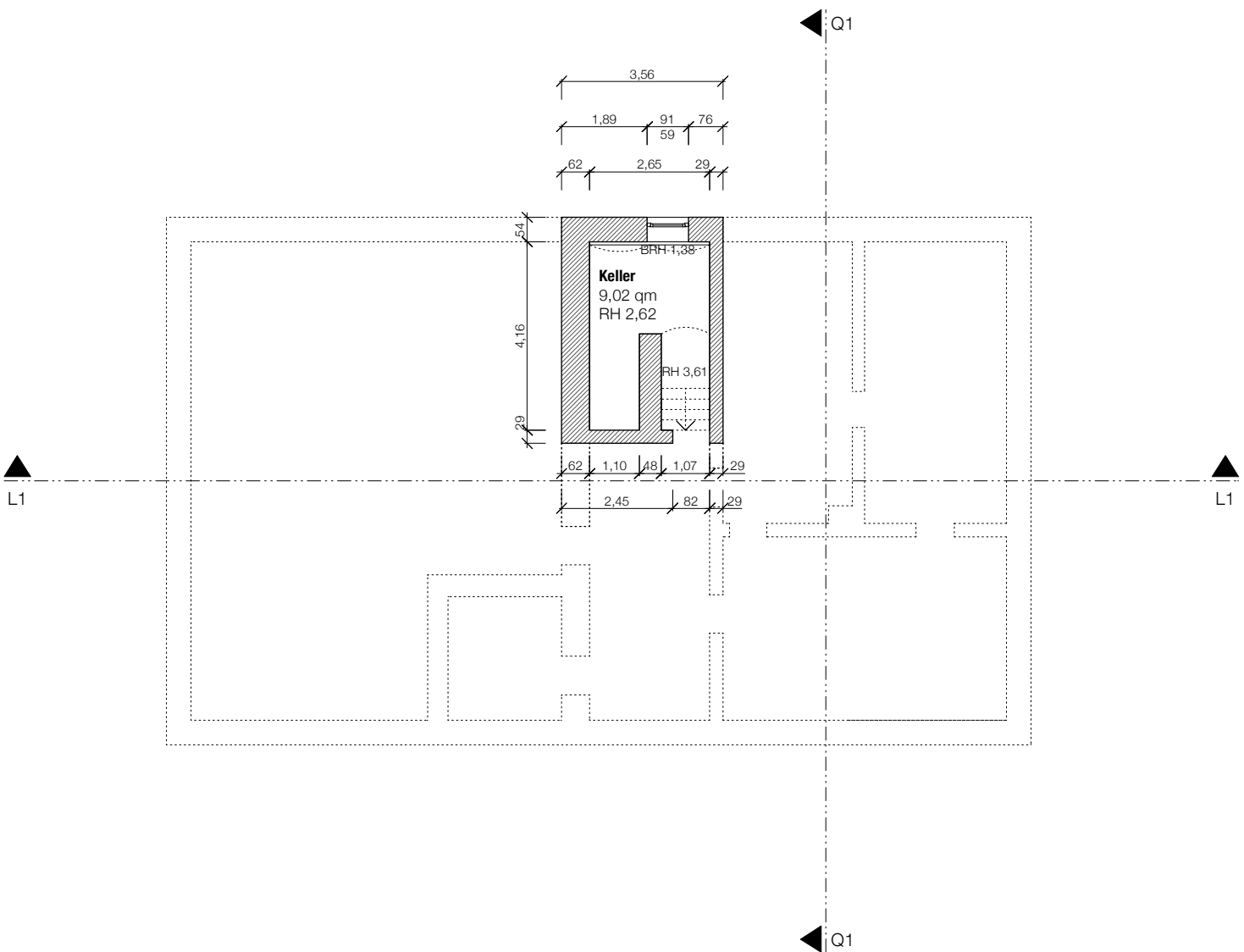
Variante 2

Grundstücksgröße 1.461,76 qm



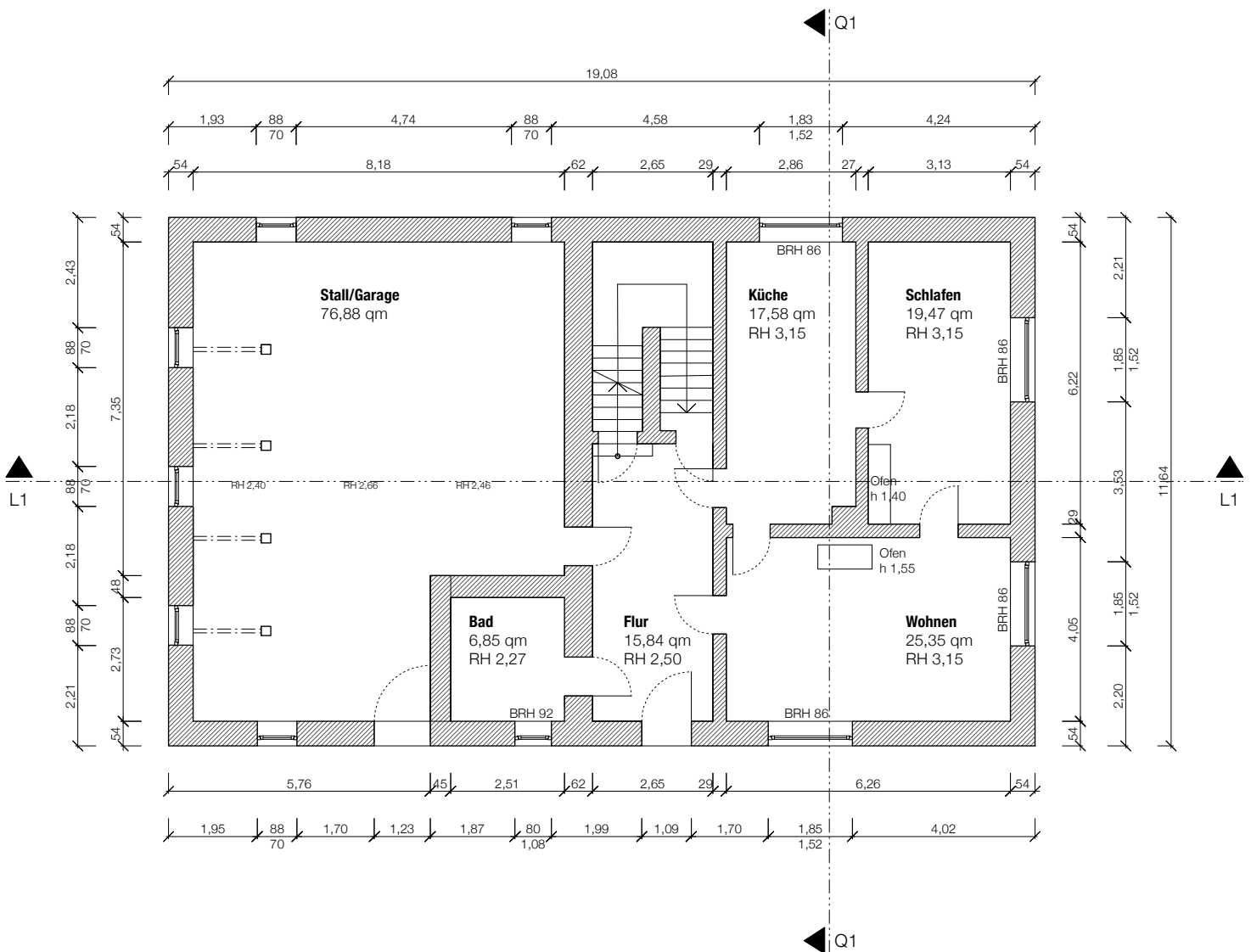
Untergeschoss

	Nutzfläche / Wohnfläche
Keller	9,02 qm
Untergeschoss gesamt	9,02 qm



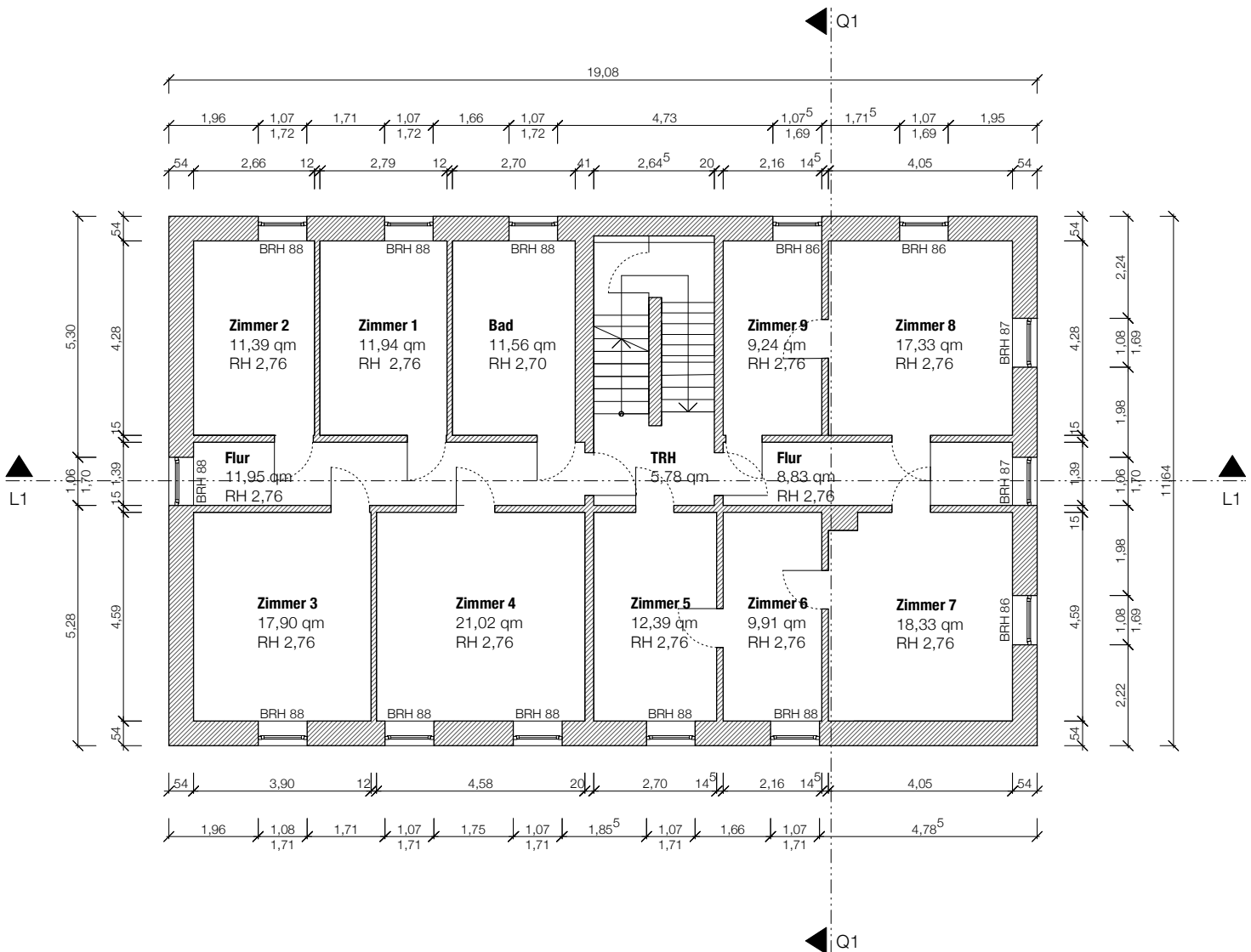
Erdgeschoss

	Nutzfläche / Wohnfläche
Flur	15,84 qm
Bad	6,85 qm
Stall / Garage	76,88 qm
Küche	17,58 qm
Schlafen	19,47 qm
Wohnen	25,35 qm
Erdgeschoss gesamt	161,97 qm



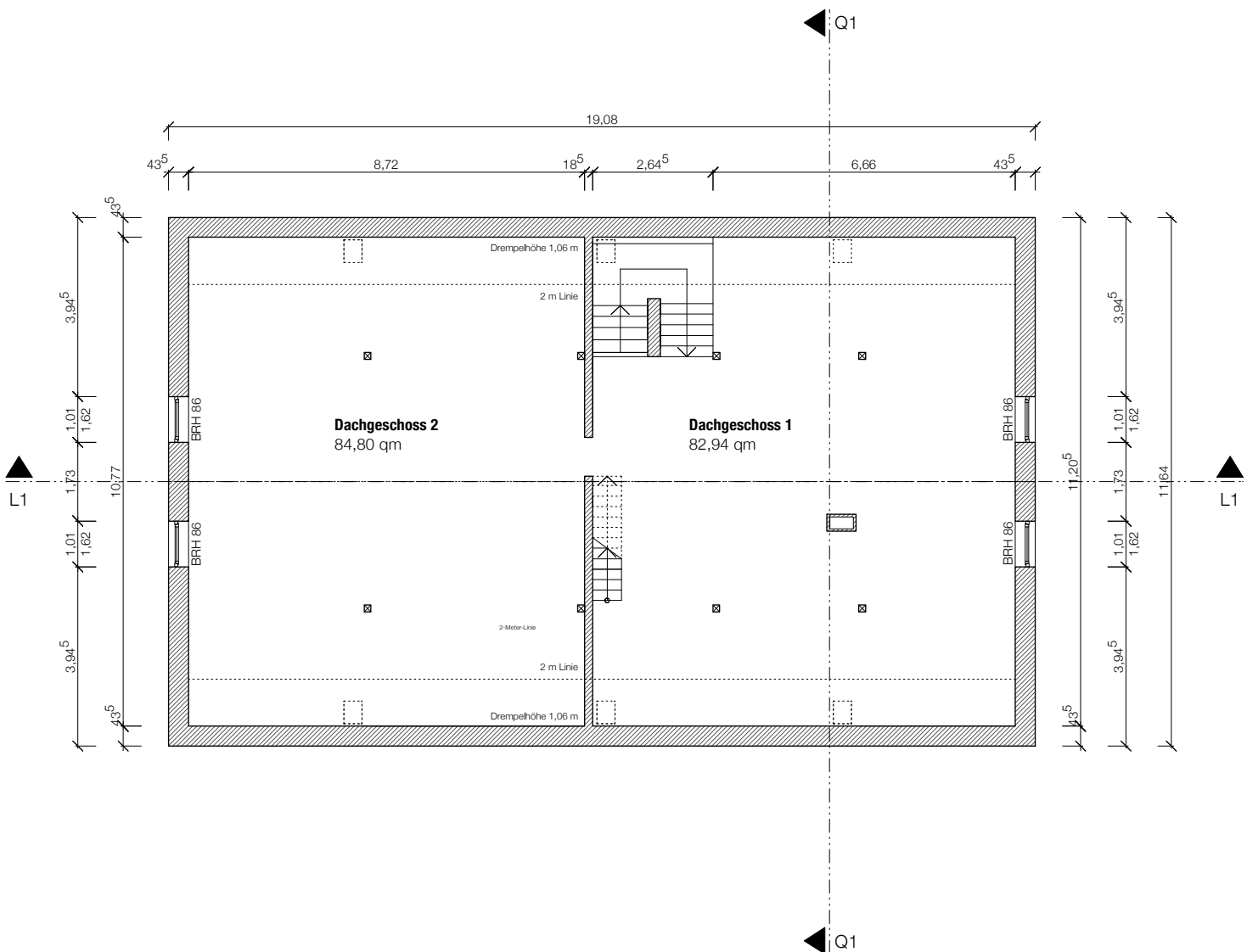
Obergeschoss

	Nutzfläche / Wohnfläche
Bad	11,56 qm
Zimmer 1	11,94 qm
Zimmer 2	11,39 qm
Flur	11,95 qm
Zimmer 3	17,90 qm
Zimmer 4	21,02 qm
Zimmer 5	12,39 qm
Zimmer 6	9,91 qm
Zimmer 7	18,33 qm
Flur	8,83 qm
Zimmer 8	17,33 qm
Zimmer 9	9,24 qm
TRH	5,78 qm
Obergeschoss gesamt	167,57 qm



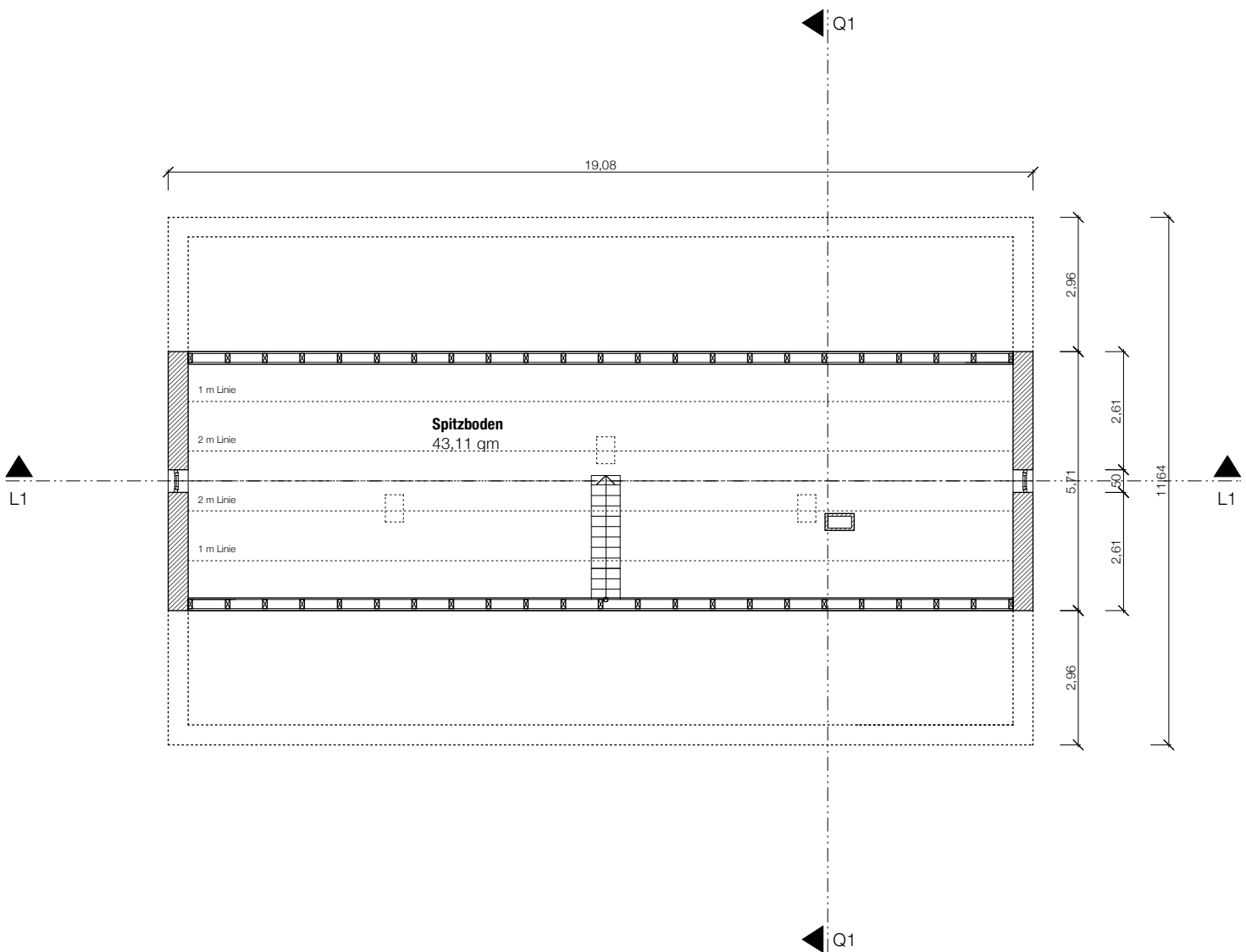
Dachgeschoss

	Nutzfläche / Wohnfläche
Dachgeschoss 1	82,94 qm
Dachgeschoss 2	84,80 qm
Dachgeschoss gesamt	167,74 qm



Spitzboden

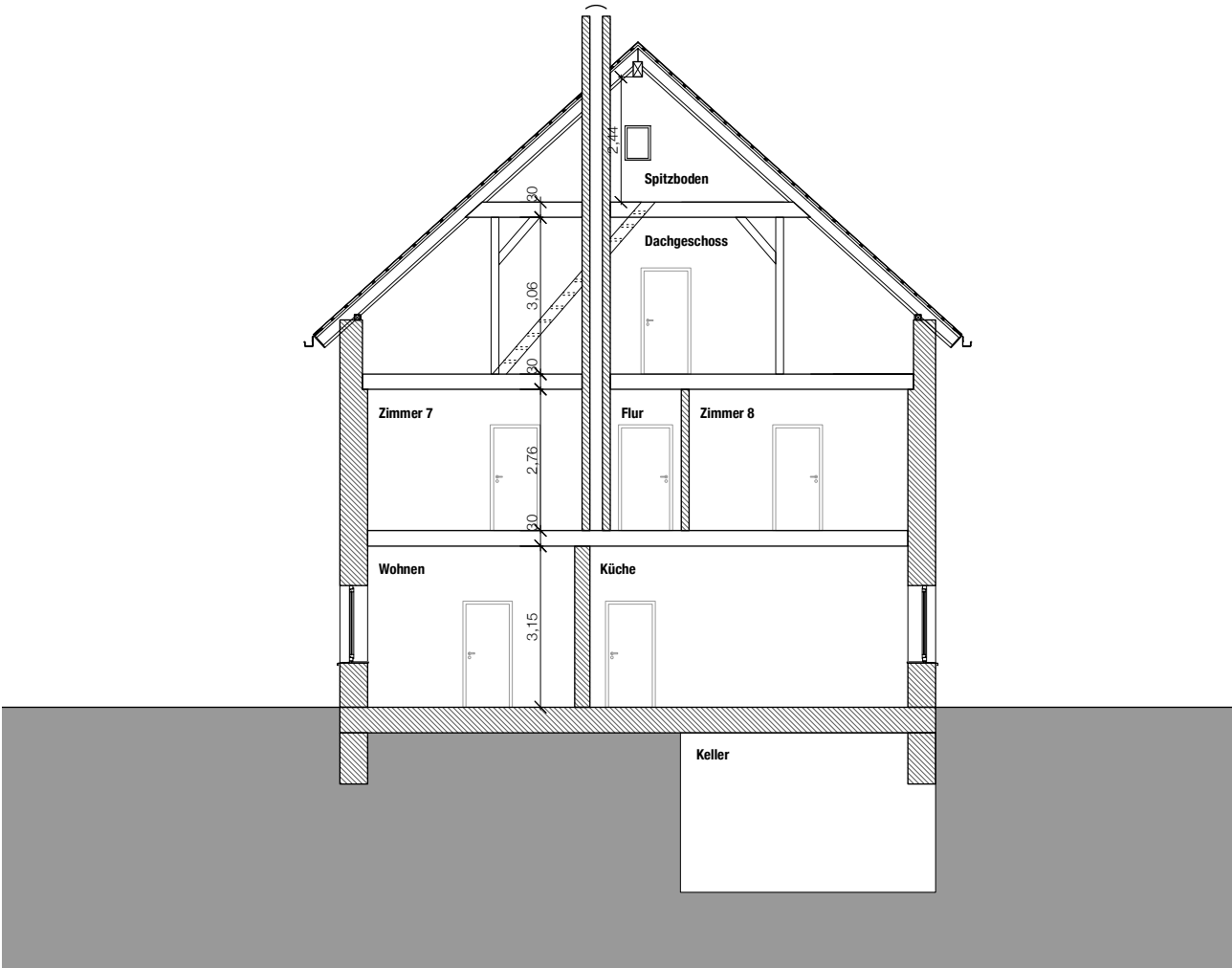
	Nutzfläche / Wohnfläche
Spitzboden	43,11 qm
Spitzboden gesamt	43,11 qm



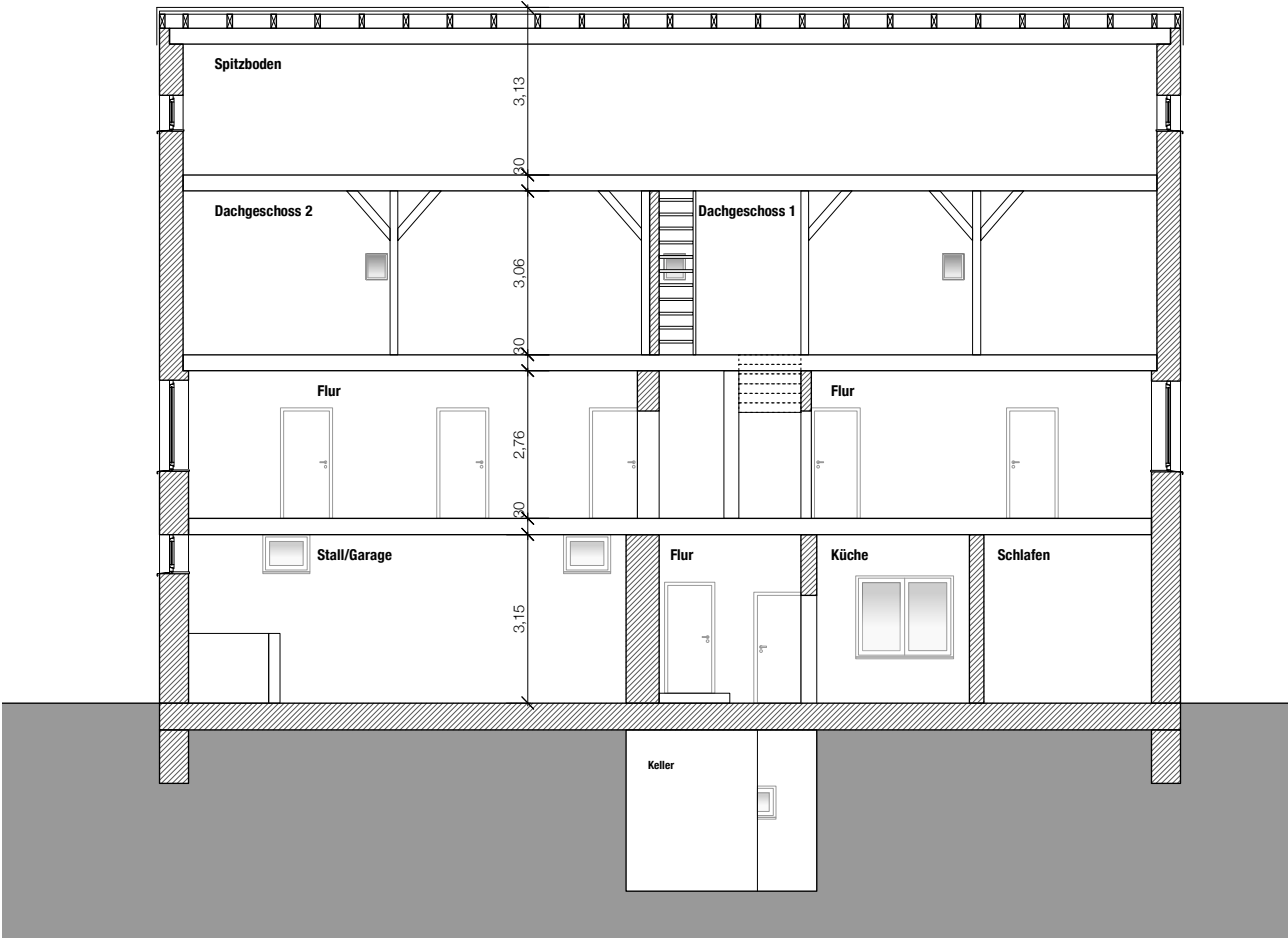
Flächenübersicht Bestandsgebäude

	Nutzfläche / Wohnfläche
Untergeschoss	9,02 qm
Erdgeschoss	161,97 qm
Obergeschoss	167,57 qm
Dachgeschoss	167,74 qm
Spitzboden	43,11 qm
Gesamt	549,41 qm

Querschnitt Q1



Längsschnitt L1



Ansicht Nord - Ost



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Süd - West



Ansicht Nord - West



Fotos



Fotos



Fotos



Das Gesamtvorhaben befindet sich zum Zeitpunkt des Drucks der vorliegenden Publikation noch in der Planungs- und Entwicklungsphase. Die Publikation dient in Bezug auf Kaufinteressenten allein dazu, ihnen einen ersten und rechtlich unverbindlichen Überblick über die Örtlichkeit und das Vorhaben zu verschaffen. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die notariellen Vertragsunterlagen (Kaufvertrag, Baubeschreibung, Teilungserklärung). Aus ihnen allein ergeben sich nach Maßgabe der in den Vertragsunterlagen enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen die abschließenden

Entscheidungen des Verkäufers für die geschuldete Beschaffenheit des jeweiligen Kaufgegenstands. Dazu stellt die vorliegende Publikation unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt eine Ergänzung bzw. Konkretisierung dar. Kaufinteressenten werden auch auf die besonderen Beschaffungs- und Ausführungsrisiken innerhalb der Baubranche hingewiesen, die sich aufgrund von pandemischen und völkerrechtswidrigen Ereignissen zum Drucklegungszeitpunkt ergeben. Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt.

Baugebiet:
Alte Dorfstraße 10
08058 Crossen

Entwurfsverfasser:
ABOA Architekten GmbH
www.aboa-architekten.de