



### GEBÄUDEDATEN

GEBÄUDESTRUKTUR	Reihenhaus, erbaut: 1888, 4 Geschosse Straßenfassade nach Norden, Hof nach Süden
ECKDATEN	Grundstück: 553 m <sup>2</sup> Grundfläche: 197 m <sup>2</sup>
NUTZUNG	Wohnen: ca. 8 Wohneinheiten, ca. 600 m <sup>2</sup> , fast vollständig leerstehend Gewerbe: 2 Gewerbeeinheit(en), ca. 130 m <sup>2</sup> , leerstehend
DENKMALSCHUTZ	–
SUBSTANZ	unsaniert
HANDLUNGSBEDARF	komplette Modernisierung
EIGENTÜMERABSICHT	<b>Verkauf, Vermietung</b>

### STANDORT

#### MAKROSTANDORT

- Stadtteil Sonnenberg, Wohnlage Konserviertes Stadtquartier
- gute Lage hinsichtlich Bildungseinrichtungen (Lessingschule, Evangelisches Schulzentrum), zahlreiche kulturelle und soziale Einrichtungen im Stadtteil
- gute Versorgungslage (Supermärkte, Innenstadt, Sachsenallee)
- Grünflächen Körnerplatz, Bunte Gärten, Zeisigwald fußläufig erreichbar
- gute Anbindung an die Innenstadt und den ÖPNV (Bahnhof, Stadtbusse)
- entwicklungsfähiges Image, Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft

#### MIKROSTANDORT

- Lage an einer ruhigen Anwohnerstraße, guter Zugang zum ÖPNV
- Nähe zur Zietenstraße und Augustusburger Straße
- in Nachbarkarrees Grundschulneubau und Kreativhof Schüffnerstraße in Entwicklung
- nur wenige Straßen von der St. Markus-Kirche und dem Körnerplatz (Grünanlage, Spielplatz) sowie Einkaufsmöglichkeiten entfernt
- Nachbargebäude links saniert, rechts saniert



### ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

NUTZUNGSPERSPEKTIVE	Wohnen, Gewerbe
NACHFRAGESTRUKTUR	kommunikativ-dynamische und einfach-funktionale Wohnkonzepte (Studenten, kreatives Milieu, Familien, junge bis mittelalte Haushalte), einfache bis mittlere Wohnkaufkraft
ZU ERWARTENDE MIETEN	preiswertes Segment, ca. 3,00-4,40 €/m <sup>2</sup>
FÖRDERMÖGLICHKEITEN	förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (z.B. Steuerabschreibungen), Stadtumbau Ost (SUO-Aufwertung), Wohnungsbauförderprogramme (KfW, SAB)