



Ausbau Sanierung Walther

Bauprojektentwickler seit 2005



*Leben, wo Natur, Erholung und Stadtnähe
perfekt miteinander verschmelzen*

„Alte Dresdner Straße 4“ - 01744 Dippoldiswalde



„Alte Dresdner Straße 4“

01744 Dippoldiswalde
Große Kreisstadt

7 Wohneinheiten
Fertigstellung 12/2027



930 m²
GRUNDSTÜCK



662m²
WOHNFLÄCHE



7
WOHNEINHEITEN



10 / 2026
BAUBEGINN



12 / 2027
FERTIGSTELLUNG



„Alte Dresdner Straße 4“

01744 Dippoldiswalde

Große Kreisstadt

OBJEKT

Hochwertige Sanierung eines Mehrfamilienhauses aus den 1950er Jahren, dem ehemaligen Polizeigebäude.

Hier entstehen 7 bezugsfertige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 82 m² und 106 m².

MERKMALE

Nach Abschluss der Kernsanierung werden hier moderne, familienfreundliche Wohnungen geschaffen, die höchsten Ansprüchen genügen.



Große Kreisstadt
Dippoldiswalde
„Das Tor zum Erzgebirge“

Vor den Toren der sächsischen Landeshauptstadt Dresden gelegen bietet Dippoldiswalde, von den Einheimischen liebevoll „Dipps“ genannt, ruhiges Wohnen und gleichzeitig kurze Wege in die Stadt. Hier beginnt die Tourismusregion östliches Erzgebirge. Nach Feierabend starten Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die nahen Erholungsgebiete, wie Dippser Heide, Talsperre Malter oder mit der Weißeritztalbahn ins Mittelgebirge oder den Rabenauer Grund.



Große Kreisstadt Dippoldiswalde

Das gemütliche Kleinstadtfair mit Schloss, Marktplatz, kleinen Gassen und Parks lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Neben den kleinen Läden im historischen Stadtkern um den Markt mit Sparkasse, Apotheke, Cafe, Optiker, Blumenladen u. A., bietet Dippoldiswalde auch Großmärkte im Gewerbegebiet Reinholdshain oder am Stadtrand ca. 1-2km entfernt.







Dippoldiswalde in Zahlen

- **Einwohner:** knapp 14.900 (stabil)
- **Fläche & Dichte:** 104 km² bei rund 134 Einwohnern/km²
- **Struktur:** 21 Ortsteile (inkl. Schmiedeberg und Paulsdorf)
- **Arbeitslosigkeit:** erfreulich niedrig bei ca. 4,2 % (unter dem Landkreis-Schnitt)
- **Wirtschaft:** starkes verarbeitendes Gewerbe (Gießerei/Maschinenbau), Handwerk und Tourismus (z.B.: Talsperre Malter)
- **Höhenlage:** 375 m ü. NHN (Übergang zum Osterzgebirge)





Einige der
wichtigsten
Arbeitgeber
in Dresden



Infineon

MIKROELEKTRONIK

Elbe Flugzeugwerke

LUFTFAHRT-TECHNIK

GlaxoSmithKline

PHARMAZIE

Globalfoundries

MIKROELEKTRONIK

FEP GmbH

FAHRZEUGTECHNIK

Glatfelter

PAPIERINDUSTRIE

Sachsenwerk

GROSSANLAGENBAU

SAP / Telekom MMS

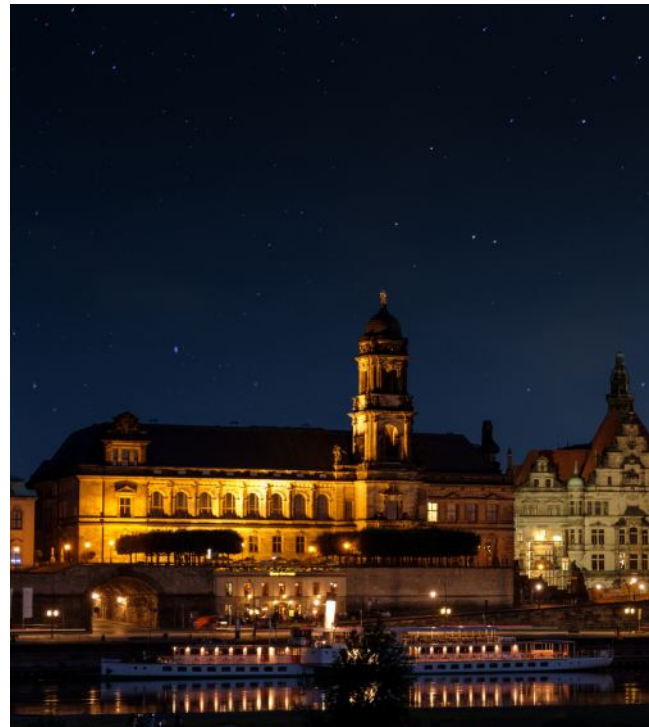
SOFTWARE-ENTWICKLUNG

Robert Bosch GmbH

HALBLEITER & MIKROELEKTRONIK

Von Ardenne GmbH

GROSSANLAGENBAU





DAS BALLUNGSGEBIET DRESDEN. WACHSTUMS- UND ANZIEHUNGSPUNKT.

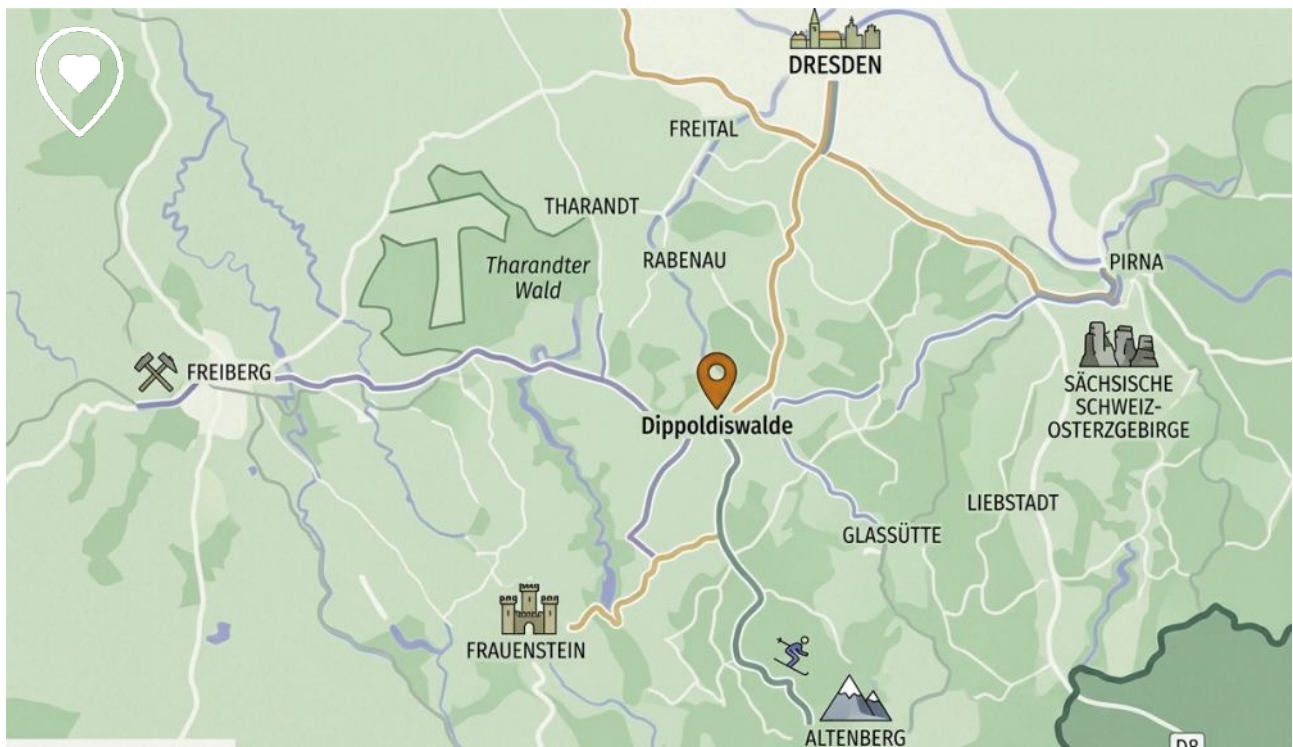
Dresden hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem der stärksten Wirtschaftsstandorte im Osten Deutschlands entwickelt und erlebt aktuell den größten Boom seiner Geschichte als „Silicon Saxony“. Neben dem Ausbau bestehender Werke (z.B. Infineon) entstehen neue, milliardenschwere Megafabs (ESMC / TSMC, Smart Power Fab, X-Fab, Bosch), die Dresden endgültig zum wichtigsten Halbleiter-Knotenpunkt Europas machen.

In Dresden gibt es 46 Forschungsinstitute. Darunter die Fraunhofer-Gesellschaft und vier Max-Planck-Institute - mehr als in jeder anderen deutschen Stadt.

Vom damit einhergehenden Bevölkerungszuwachs profitiert besonders das Umland, welches für Pendler ruhige Wohngegenden in Stadtnähe bietet.

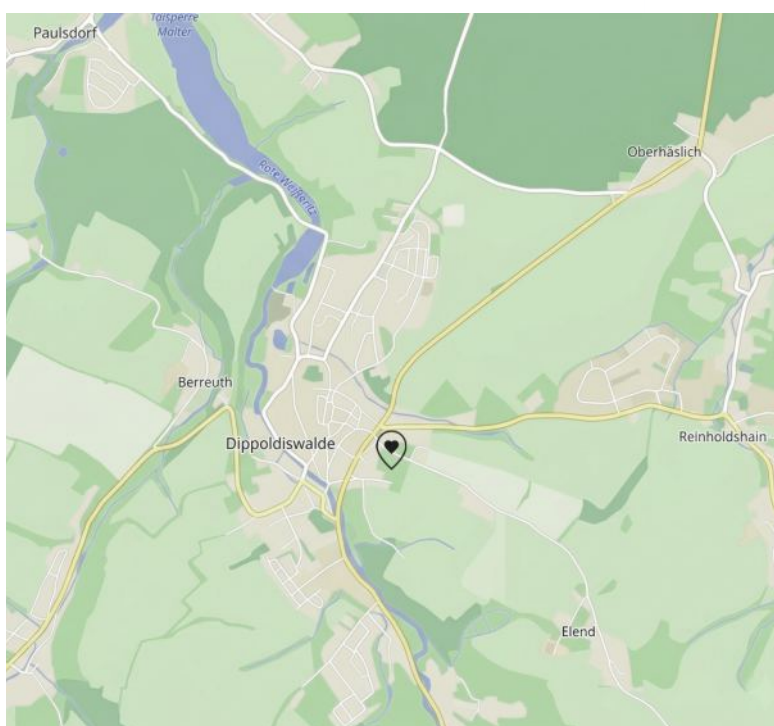
Laut **Wohnbedarfsprognose** benötigt die Stadt Dresden bis 2035 ca. 21.000 zusätzliche Wohnungen.





Nahe Infrastruktur:

- MVZ Medizinisches Versorgungszentrum Dippoldiswalde
- alle Schulbereiche vertreten: Grundschule, Förderschule, Oberschule, Gymnasium
- Einkaufsmärkte, Baumarkt, Kfz-Handel, Werkstätten
- Tankstellen, Ärzte
- Restaurants, Hotels



DIE LAGE

In Dippoldiswalde liegt Ihr Grundrück nur ca. 250m vom Zentrum entfernt und trotzdem in ruhiger Lage, neben Gartengrundstücken.

Sie erreichen zu Fuß:

- 150m Einkaufsmarkt
- 200m Busbahnhof
- 200m Bäckerei, Obertorgrill, Restaurant
- 300m Raiffeisenbank, Eis-Manufaktur
- 400m historischer Markt, Sparkasse, Apotheke, Cafe, Einkaufsmöglichkeiten, Blumenladen, Optiker u.v.m.



Fahrzeiten nach DIPPOLDISWALDE

Dresden

20 MINUTEN

Glashütte

10 MINUTEN

Kurort Altenberg

15 MINUTEN

Freital

20 MINUTEN

Freiberg

30 MINUTEN

Pirna

30 MINUTEN





WOHNEN MIT NATURBLICK

Richtung Garten entsteht eine Balkonanlage mit unverbaubarem Blick über die angrenzenden Kleingartenanlagen.

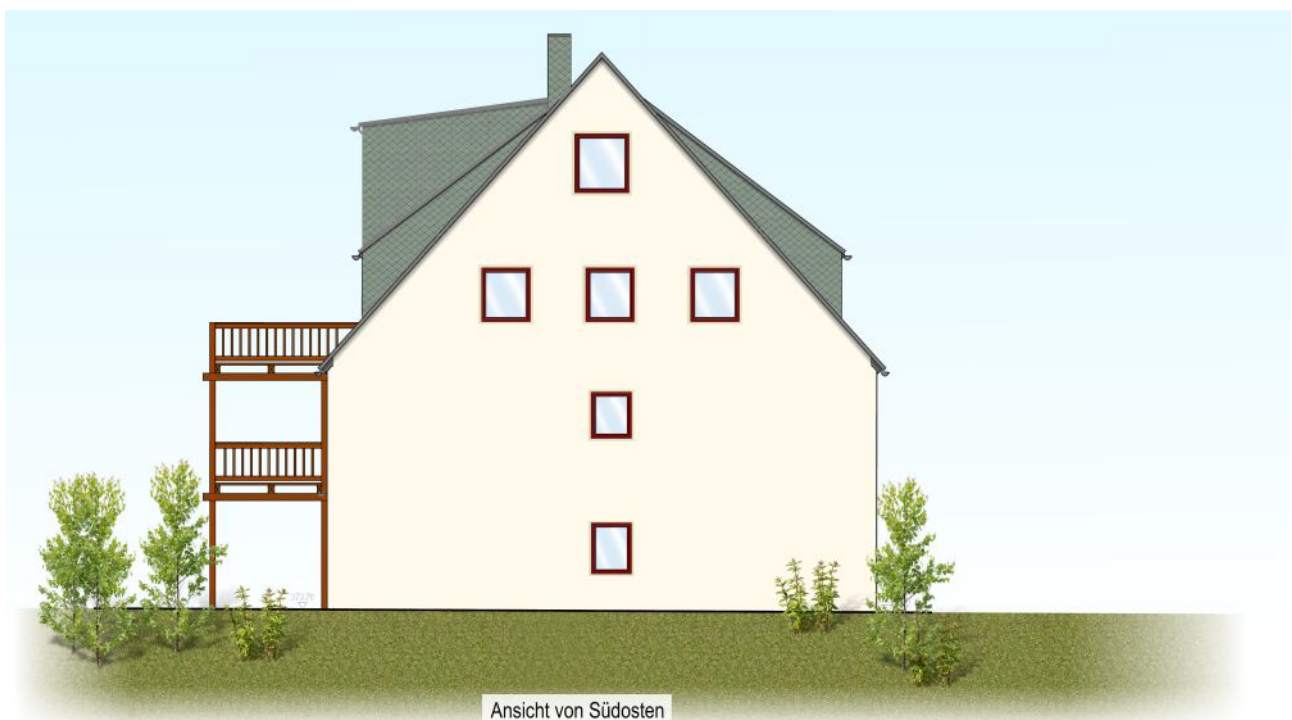
Links:

Blick vom OG Richtung Südosten

Rechts:

Blick Zufahrtsstraße, Richtung Nordosten

Blick Richtung Stadtzentrum





Ansicht von Nordosten



Ansicht Nordwesten



WOHNEN MIT NATURBLICK

Unsere Wohnungen in Dippoldiswalde liegen auf einer Anhöhe mit unverbaubarem Blick. Der jetzige Bestand, in einem schönen Grundstück liegend, bietet für Investoren sowie zukünftige Mieter eine ruhige und zentrale Lage. Die Verkehrsanbindungen bieten hervorragende Möglichkeiten für private Unternehmungen, ebenso wie für berufliche Pendler. Durch die grundlegende Kernsanierung entsteht hier ein Wohngebäude mit allen technischen Voraussetzungen nach aktuellem modernen Standard. Durch die Wohnungsknappheit in der Region, auch in die Zukunft blickend, und der Mangel an Grundstücken vor Ort, können Sie hier in ein traumhaftes Objekt mit Wertsteigerungspotential investieren.



Wohnfläche

7 moderne Wohnungen
zwischen 82 m² und 106 m².



Architektur

Familienfreundliche und zukunftsorientierte
Zwei-, Drei- und Vierraum-Wohnungen.

Ausstattung

Kernsanierung des Bestands.
Energetische Sanierung mit Dämmung und
Wärmepumpe.
Fußböden mit Parkett oder Fliesen
gehobene Ausstattung.

Komfort

Terrassen, Balkone und Dachlogia in allen
Wohnungsebenen. Bestens geeignet für
Wohnen und Erholen zugleich.

Gelände

Abschließbare Fahrradbox mit verschließ-
barer Steckdose je Wohnung
Unverbaubarer Blick durch
angrenzende Gartenanlagen.

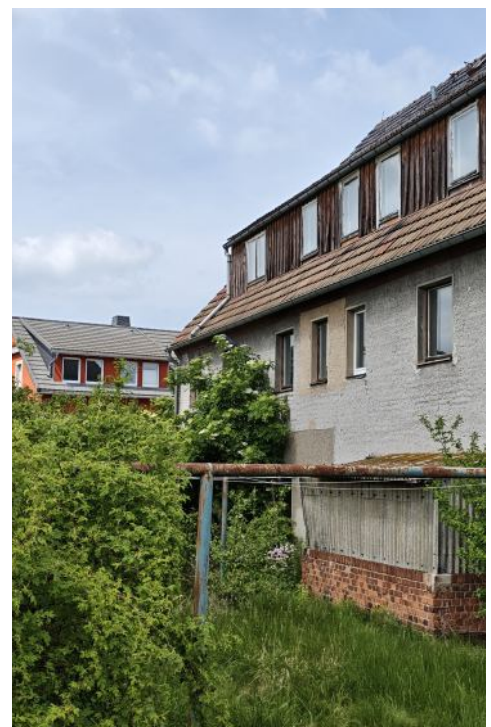




„Alte Dresdner Straße 4“

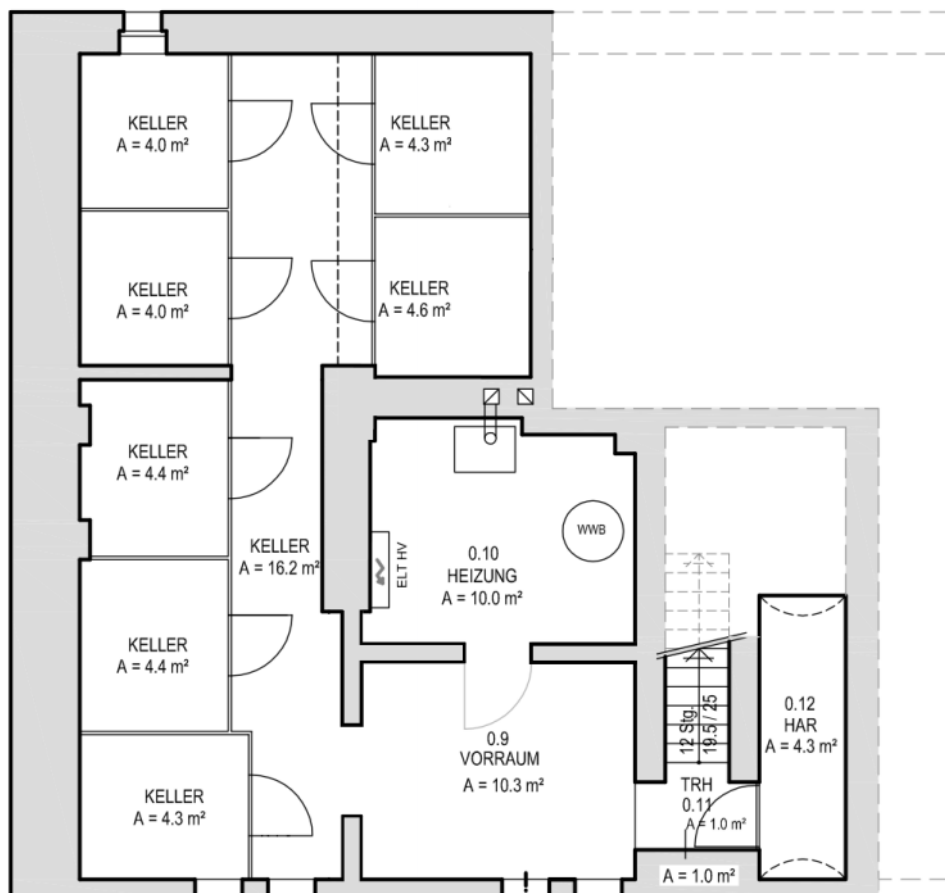
Gartenbereich

Blick in den Gartenbereich vom Dachgeschoss aus. Zu sehen sind die angrenzenden Gartengrundstücke, sowie die zweite Zufahrt zum Grundstück aus Richtung „Hospitalstraße“ (Bild unten links).

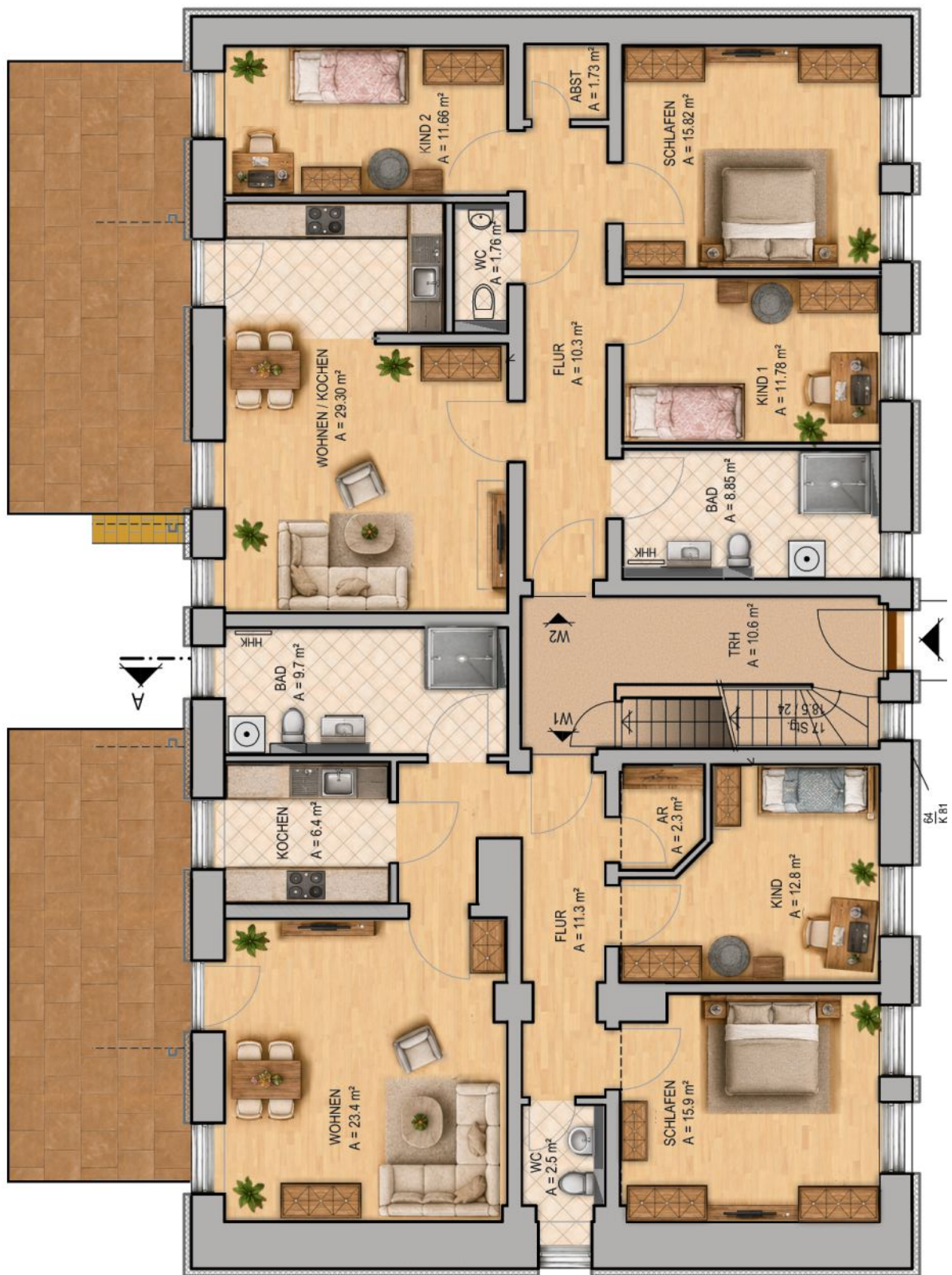


„Alte Dresdner Straße 4“

Kellergeschoss



Raum Nr.	Bezeichnung Kellergeschoss	Grundfläche in m²	Wohnfläche in m²
0.1	Mieterkeller	4,25	
0.2	Mieterkeller	4,43	
0.3	Mieterkeller	4,42	
0.4	Mieterkeller	3,98	
0.5	Mieterkeller	3,98	
0.6	Mieterkeller	4,30	
0.7	Mieterkeller	4,57	
0.8	Gang	16,18	
0.9	Vorraum	10,34	
0.10	Heizung / WWB / ELT-HV	10,02	
0.11	TRH	0,97	
0.12	HAR	4,26	
	Summe	70,73	0,00



„Alte Dresdner Straße 4“

Erdgeschoss

Raum Nr.	Bezeichnung Erdgeschoss	Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
W1			
1.1	Flur	11,26	11,26
1.2	Abstellraum	2,30	2,30
1.3	Kind	12,84	12,84
1.4	Schlafen	15,91	15,91
1.5	WC	2,27	2,47
1.6	Wohnen	23,44	23,44
1.7	Kochen	6,43	6,43
1.8	Bad	9,46	9,67
1.9	Terrasse (50%)	30,00	15,00
	Summe W1	113,91	99,32

Raum Nr.	Bezeichnung Erdgeschoss	Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
W2			
2.1	Flur	10,30	10,30
2.2	Bad	8,51	8,85
2.3	Kind 1	11,78	11,78
2.4	Schlafen	15,82	15,82
2.5	Abstellraum	1,73	1,73
2.6	Kind 2	11,66	11,66
2.7	WC	1,65	1,76
2.8	Wohnen / Kochen	29,30	29,30
2.9	Terrasse (50%)	30,00	15,00
	Summe W2	120,75	106,20



„Alte Dresdner Straße 4“

1. Obergeschoss

Raum Nr.	Bezeichnung 1. Obergeschoss	Grundfläche in m²	Wohnfläche in m²
W3			
3.1	Flur	12,78	12,78
3.2	Abstellraum	2,31	2,31
3.3	KInd	12,90	12,90
3.4	Schlafen	17,52	17,52
3.5	WC	2,79	3,10
3.6	Wohnen	25,03	25,03
3.7	Kochen	6,05	6,05
3.8	Bad	9,44	9,66
3.9	Balkon (50%)	12,00	6,00
	Summe W3	100,82	95,35

Raum Nr.	Bezeichnung 1. Obergeschoss	Grundfläche in m²	Wohnfläche in m²
W4			
4.1	Flur	11,49	11,49
4.2	Bad	8,70	9,23
4.3	KInd 1	12,34	12,34
4.4	Schlafen	17,24	17,24
4.5	Abstellraum	1,98	1,98
4.6	KInd 2	12,10	12,10
4.7	WC	1,75	1,86
4.8	Wohnen / Kochen	31,11	31,11
4.9	Balkon (50%)	12,00	6,00
	Summe W4	108,71	103,35



„Alte Dresdner Straße 4“

2. Obergeschoss

Raum Nr.	Bezeichnung 2.Obergeschoss	Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
W5			
5.1	Flur	12,56	12,56
5.2	Abstellraum	2,31	2,31
5.3	Kind	9,30	9,30
5.4	Schlafen	15,65	15,31
5.5	WC	3,05	3,30
5.6	Wohnen	20,98	20,65
5.7	Kochen	4,63	4,63
5.8	Bad	8,24	8,39
5.9	Balkon (50%)	16,90	8,45
	Summe W5	93,62	84,90

Raum Nr.	Bezeichnung 2.Obergeschoss	Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
W6			
6.1	Flur	11,23	11,23
6.2	Bad	8,18	8,38
6.3	Kind 1	10,10	10,10
6.4	Schlafen	13,93	13,59
6.5	Abstellraum	1,97	1,97
6.6	Kind 2	9,49	9,06
6.7	WC	2,17	2,28
6.8	Wohnen / Kochen	27,20	27,20
6.9	Balkon (50%)	16,90	8,45
	Summe W6	101,16	92,25



„Alte Dresdner Straße 4“

Dachgeschoss

Raum Nr.	Bezeichnung Dachgeschoss	Grundfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
W7			
7.1	Flur DG	1,58	1,58
7.2	Wohnen / Kochen / Essen	55,83	40,10
7.3	Abstellraum 1	10,95	2,92
7.4	Bad	10,98	11,84
7.5	Abstellraum 2	14,50	3,04
7.6	Schlafen	36,96	19,84
7.7	Loggia (50%)	6,00	3,00
	Summe W7	136,80	82,32

Optimale Wohnungsgrößen

Für unsere Kapitalanleger entstehen mit diesem schönen Projekt, Wohnräume mit sehr guter Vermietbarkeit – auch die Vermietungspreise werden dadurch kontinuierlich weiter steigen.

Die Wohnungsgrößen von ca. 80 bis 100 qm werden dringend benötigt. Es fehlen viele Wohnungen, gerade für das in Dresden arbeitende Fachpersonal, die gerne mit Ihren Familien eine ruhigere Lage bevorzugen. Wir sprechen hier eine breite Zielgruppe an.



Ausstattungs-vorschlag Badmöbel:
In verschiedenen Dekoren
verfügbar.



Gestaltungsbeispiel für
Erdgeschoss und Obergeschoss.

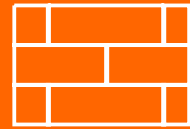




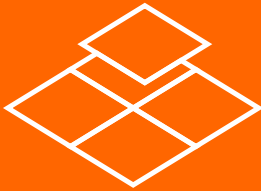
Fußbodenheizung in
allen Wohnungen



Zusätzlich
Handtuchheizkörper in
den Bädern



Eichenparkett (geölt) in
allen Wohnungen



Feinsteinzeugfliesen
in Bädern und
Funktionsbereichen



Wirtschaftliche Heizung
mit Luft-Wärmepumpe



Videogegensprech-
anlage in jeder Wohnung



Netzwerkverkabelung
(CAT 7) und
Multimediaverteiler



Sanitärausstattung mit
Markenprodukten und
Badmöbel



LED-Beleuchtung in
Fluren, Bädern &
Küchen

Hochwertige Ausstattung mit Top-Qualität

Die Wohnungen werden zeitgemäß in hoher Qualität und Design ausgestattet. Komfort und ein durchdachtes Wohnkonzept verbindet eine zeitlose Langlebigkeit und Freude der eingebauten Materialien.

Die zusätzlichen technischen Einbauten wie Decken-Lichtspots, Gegensprechanlage, schnelles Internet, Fahrradladestation, Vorbereitung für Wallbox-Parkplatzanschlüsse usw. gehen weit über den normalen Einbaustandard hinaus.

Hier werden die zukünftigen Mieter viel Freude haben.



Gestaltungsbeispiele für Pantry
Kitchen und Wohnzimmer im
Obergeschoss.



KFW
Bank aus Verantwortung

Ein tragfähiges Investment lohnt
sich auch ohne Förderung.

Trotzdem sollten aktuelle
Fördermöglichkeiten nicht außer
Acht gelassen werden.



Energieeffizienz – Nachhaltige Sanierung mit förderfähigem Energiekonzept.

Unser Gebäude wird mit einer umfassenden Kern-Sanierung, nach allen Möglichkeiten der Baukunst, unter Berücksichtigung der Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 70 EE Standards ausgebaut. Dieser für kernsanierte Gebäude konzipierte Standard, erhält die historische Bausubstanz mit einer zeitgemäßen energetischen Optimierung aufrecht. Die energetische Sanierung erfolgt in enger Abstimmung mit den Anforderungen der KfW-Bank bzw. der Förderungsvoraussetzungen.

Es erfolgt eine Verbesserung der Energieeffizienz, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen eines Bestandsgebäudes. Die technischen Anlagen werden auf das Gebäude optimal abgestimmt, dadurch entsteht ein nachhaltiges Energiekonzept mit deutlicher Reduzierung des Energiebedarfs.

Die Einhaltung des KfW-Effizienzhaus 70 EE Standards schafft die Grundlage für attraktive staatliche Förderprogramme. Käufer profitieren von zinsgünstigen Finanzierungen bis zu 150.000,- Euro Darlehenssumme und einem möglichen Tilgungszuschuss, im Rahmen der jeweils gültigen Förderbedingungen, bis zu 15.000,- Euro.





Vermögen sichern. Steuern optimieren.

Mehr Netto für Führungskräfte. Weniger Steuerlast & mehr Sicherheit im Vermögensaufbau.

Vermögen sichern, Steuern optimieren, Zukunft gestalten mit individueller Strategie statt Standardlösung.

Für alle die ihr Geld genauso klug arbeiten lassen wollen wie sich selbst.

Was uns auszeichnet

Bei Karl-Otto geht es um Perspektiven.

Während Banken verkaufen und Neo-Broker nur verwalten, entwickeln wir persönliche Strategien, mit denen Sie Steuern sparen & Vermögen schützen.

Struktur statt Standard mit persönlicher Strategie. Steueroptimierung statt Produktverkauf & Zugang zu Immobilien.

Strategisch denken, steuerlich handeln – für alle, die mehr aus ihrem Einkommen machen wollen. Wir entwickeln klare Konzepte, damit Sie heute klug entscheiden und morgen sicher aufgestellt sind – persönlich, langfristig und strukturiert.

Wir helfen, dass Ihr Einkommen Zukunft hat

✓ Mehr behalten

Wir zeigen, wie Sie mehr aus Ihrem Einkommen machen – durch klare Strukturen statt teurer Umwege.

✓ Steuern senken

Mit individuellen Konzepten entlasten Sie Ihr Einkommen spürbar – legal, nachvollziehbar, nachhaltig.

✓ Struktur schaffen

Statt Einzellösungen gibt es bei uns ein klares Gesamtbild: abgestimmt, transparent, strategisch.

✓ Vertrauen durch Erfahrung

Über 30 Jahre Beratung auf Augenhöhe – mit Weitblick und dem Gespür für das Wesentliche.

✓ Ein Partner für alles

Wir koordinieren Lösungen, Experten und Prozesse – damit Sie Zeit für das haben, was zählt.

Warum Karl-Otto mehr ist als ein Name

Karl-Otto steht für Vermögens- und Steuerstrategien mit Weitblick.

Für Menschen, die gut verdienen – und Sicherheit für ihr Vermögen suchen. Seit über 30 Jahren steht Karl-Otto für klare Strategien, ehrliche Beratung und den Anspruch, mehr zu schützen als nur Zahlen. Heute ist daraus ein erfahrenes Team geworden – mit Experten, die unter dem Namen Karl-Otto eine gemeinsame Haltung vertreten: Diskretion, Verantwortung und das Ziel, dass Sie mehr behalten von dem, was Sie sich erarbeitet haben. Karl-Otto ist kein Produkt. Kein Versprechen. Sondern ein Prinzip: für Sicherheit, Substanz und persönliche Begleitung – auf Augenhöhe.

Ihr Ansprechpartner:

Karl-Otto Müller
Geschäftsführer

M: +49-170-4860164

T: +49-8823-3071

info@karl-otto-finance.de

www.karl-otto-finance.de

Unser Service:

- Wohnungsauswahl
- Finanzierungsbegleitung
- Notartermin
- Nachbetreuung

Wir sind für Sie da!



Bauträger



Ausbau - Sanierung - Walther

Ihr Bauprojektentwickler in Sachsen.

Unsere Schwerpunkte:

- Ausbau und Sanierung steuerlich begünstigter Bauprojekte, denkmalgeschützter Gebäude zu Eigentums-, Miet- & Ferienwohnungen
- Alles aus einer Hand
- Rohbau und Naturstein
- Außenanlagengestaltung
- Bauwerkstrockenlegung
- Abriss und Entkernung

Was uns auszeichnet

Umfangreiche, langjährige Erfahrung durch eine Vielzahl unterschiedlichster Sanierungs- und Ausbauprojekte.

Erfahrung im Umgang mit Denkmälern und historischen Gebäuden.

Die Sanierung von historischen und unter Denkmalschutz stehenden Ausbauprojekten erfordert nicht nur Liebe zum Detail, sondern auch umfassende Kenntnisse historischer Baukunst und Baustoffe der letzten Jahrhunderte.



Referenzen



Ausbau - Sanierung - Walther

Matthäusweg 8

01773 Stadt Kurort Altenberg

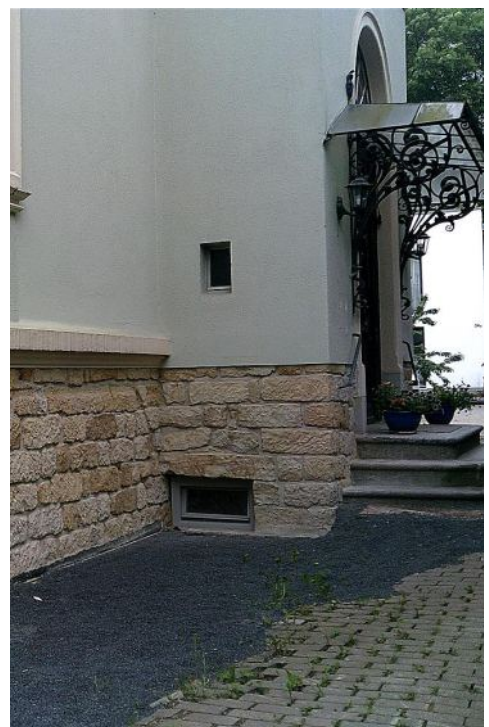
info@ausbau-sanierung.de

www.ausbau-sanierung.de



REFERENZEN





REFERENZEN





Impressum

Herausgeber:

ASWA GmbH
Ausbau - Sanierung - Walther
Matthäusweg 8
01773 Stadt Kurort Altenberg



Stand: Juli 2026

Design & Satz:

www.webdesign-altenberg.de

Haftungsausschluss:

Diese Unterlage dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Bauträgers und wurden sorgfältig zusammengestellt und geprüft. Für dennoch auftretende Fehler übernehmen wir keine Gewähr. Ansichten und Grundrisse gelten vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung der Genehmigungsbehörden.