

# Exposé

## Wohnpark TerraCotta

Vermietung

80 Neubauwohnungen

2 – 5,5 Raum Wohnungen

Cossebauder Straße 13i, 01157 Dresden

Verfügbar ab 1. Quartal 2027



# Lage



# Dresden Cotta

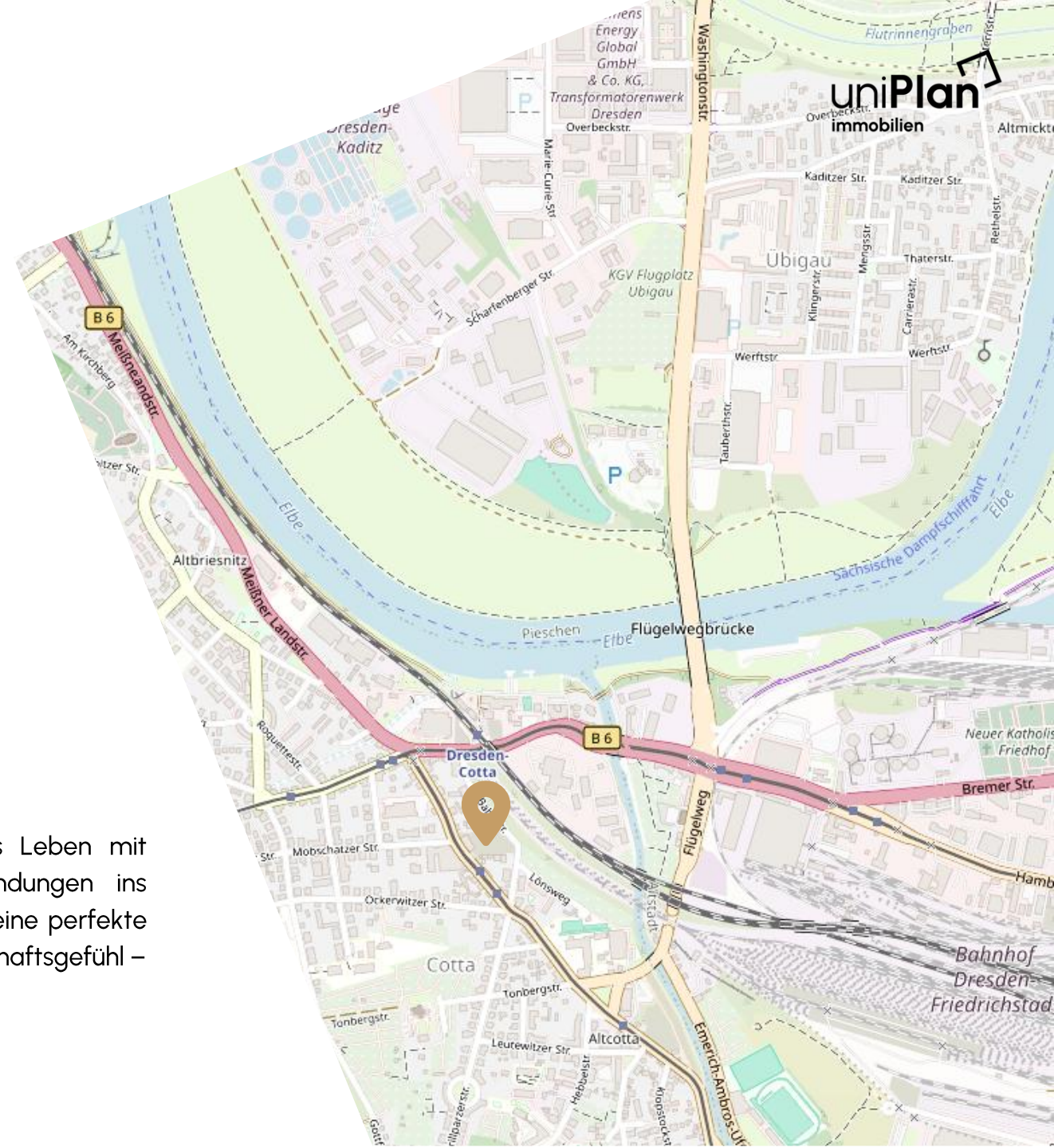
Modernes Wohnen mit Geschichte und Natur

## Cotta – Ihr neues Zuhause im Herzen von Dresden

Im Westen der Stadt vereint Cotta urbanes Flair mit naturnaher Erholung. Charmante Altbauten, moderne Wohnanlagen und eine ausgezeichnete Infrastruktur machen den Stadtteil besonders lebenswert. Mit schnellen Verbindungen ins Zentrum, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und nahen Grünflächen wie den Elbhängen ist Cotta der ideale Ort für ein komfortables, familienfreundliches Leben.

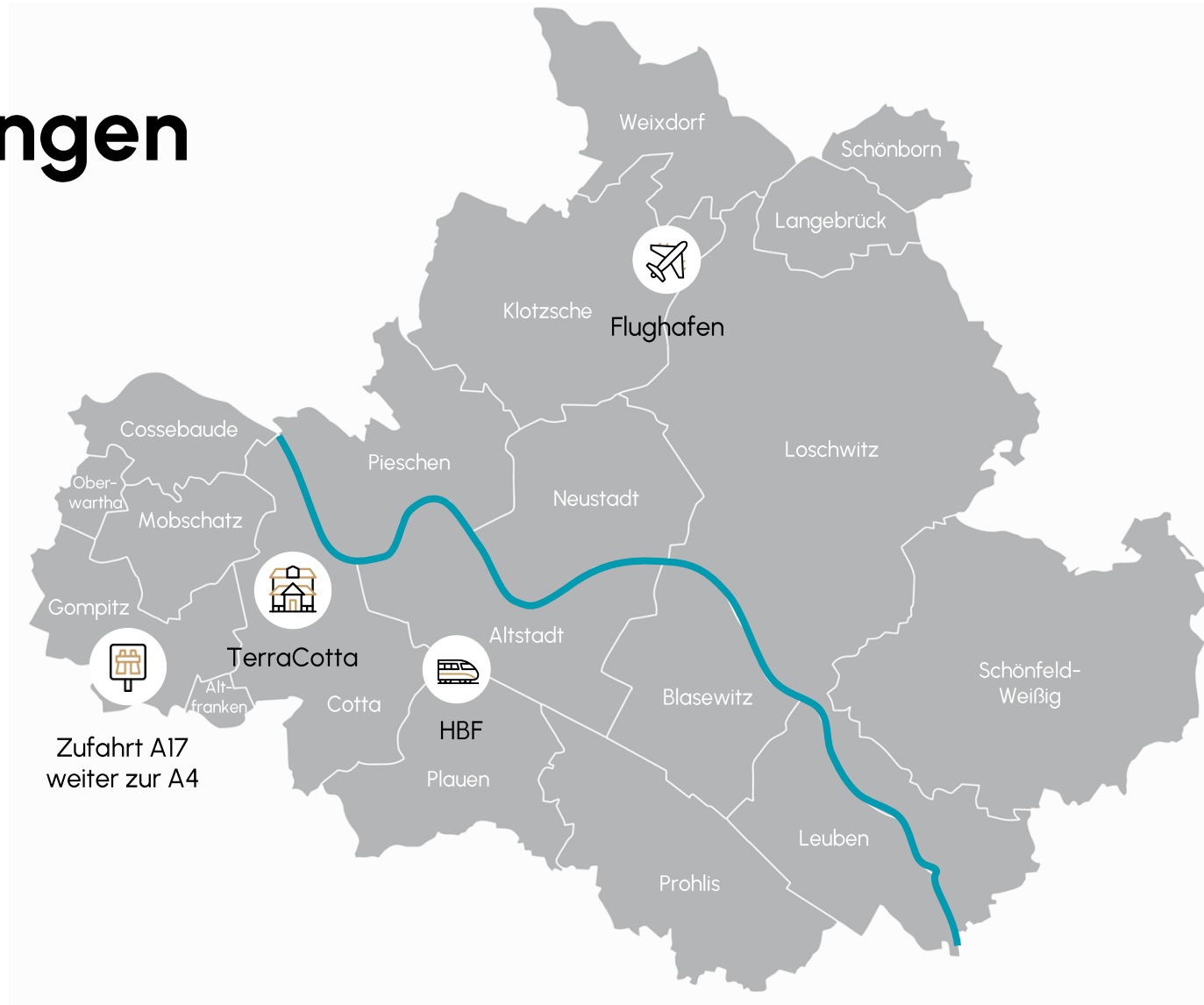
## Wohnen an der Cossebauder / Bahnstraße

Die Cossebauder und Bahnstraße in Dresden Cotta verbinden urbanes Leben mit erholsamer Natur. Historische und moderne Gebäude, schnelle Anbindungen ins Stadtzentrum, nahe Parks sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten schaffen eine perfekte Wohnlage. Die freundliche Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes Gemeinschaftsgefühl – ideal für Familien und Singles.



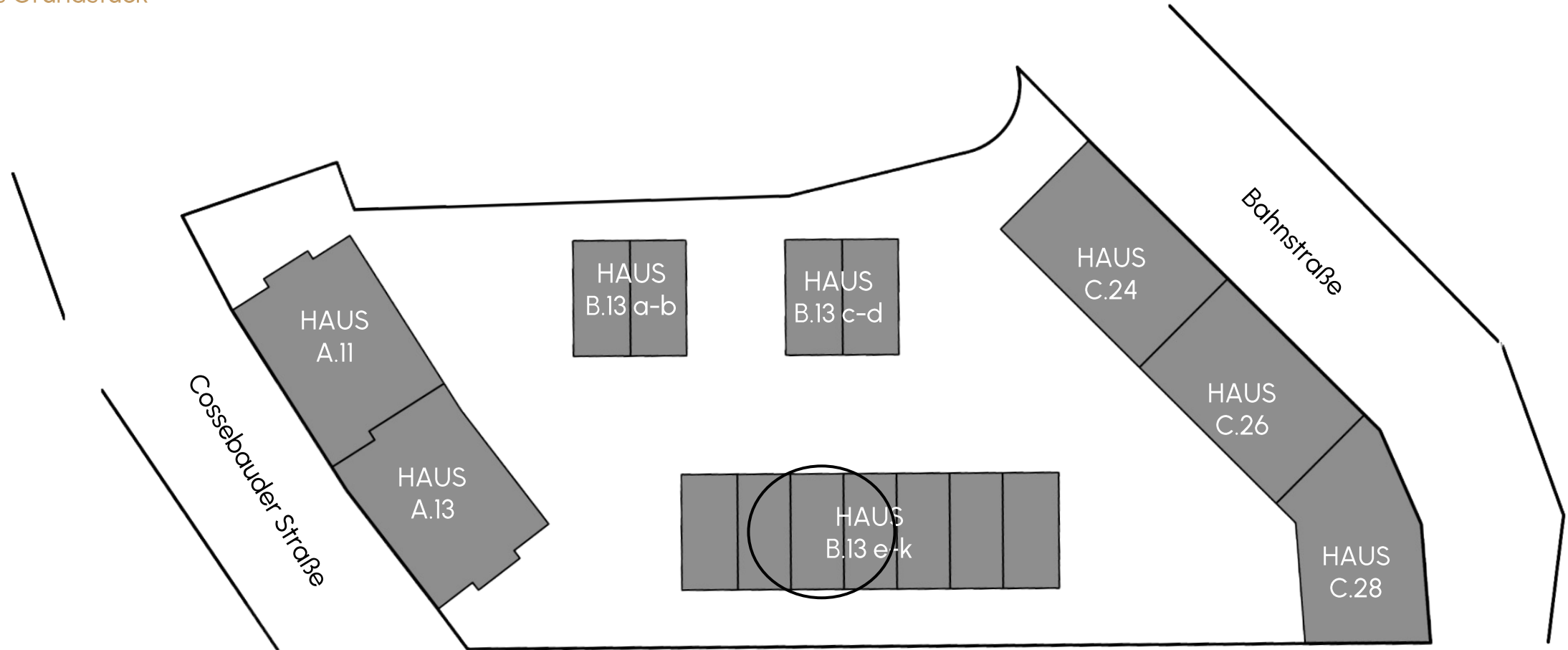
# Entfernungen

Ihre zukünftigen Wege



# Lageplan

Das Grundstück



# Grundriss

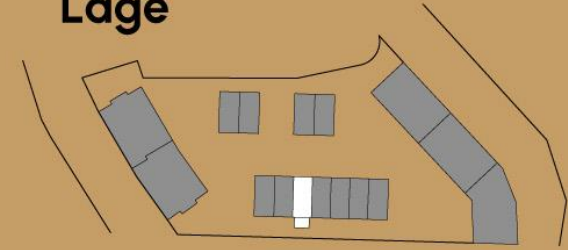


# Wohnhaus Dresden-Cotta, Cossebauder Str. 131

Grundriss WE B131.0  
M 1 : 100



## Lage



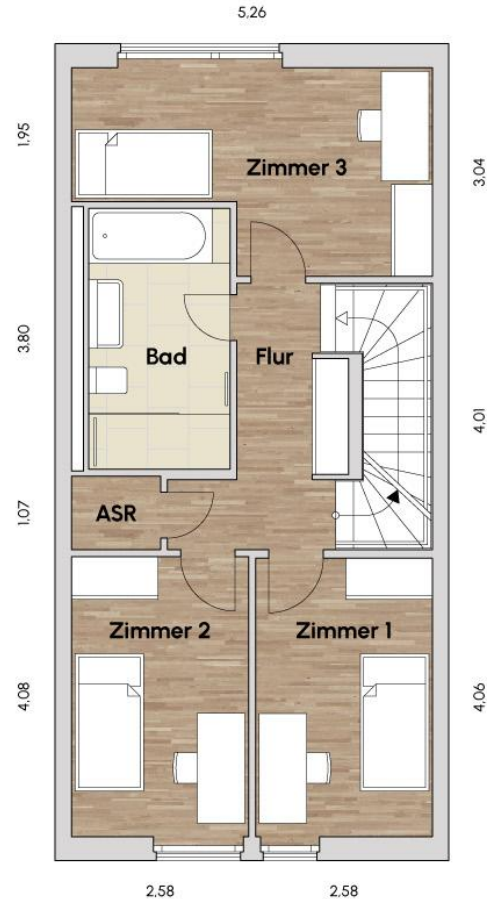
## Haus 5,5 - Zimmer Erdgeschoss

Flur	ca.	6,0 qm
Wohnen/Essen	ca.	36,1 qm
Küche	ca.	7,4 qm
WC	ca.	3,2 qm
Terrasse	ca.	Wfl 6,6 qm Nfl 13,1 qm
<b>Fläche</b>	<b>ca.</b>	<b>59,3 qm</b>

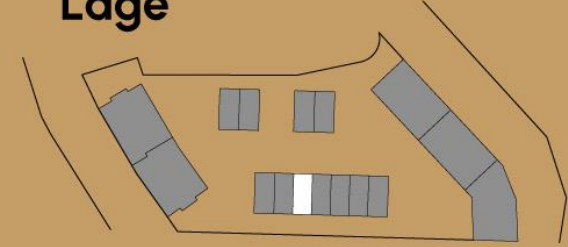
\*Die in den Vermietungsgrundrissen dargestellten Maße und Flächenangaben dienen der Orientierung und wurden nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Abweichungen sind möglich.

# Wohnhaus Dresden-Cotta, Cossebauder Str. 131

Grundriss WE B131.1  
M 1 : 100



## Lage



## Haus 5,5 - Zimmer 1. Obergeschoss

Flur	ca.	6,1 qm
Zimmer 1	ca.	10,5 qm
Zimmer 2	ca.	10,7 qm
Bad	ca.	7,7 qm
ASR	ca.	1,4 qm
Zimmer 3	ca.	13,4 qm
<b>Fläche</b>	<b>ca.</b>	<b>49,8 qm</b>

\*Die in den Vermietungsgrundrissen dargestellten Maße und Flächenangaben dienen der Orientierung und wurden nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Abweichungen sind möglich.

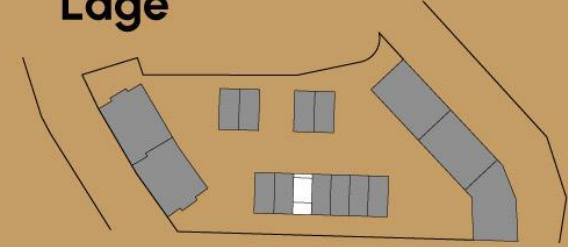


# Wohnhaus Dresden-Cotta, Cossebauder Str. 131

Grundriss WE B131.2  
M 1 : 100



## Lage



## Haus 5,5 - Zimmer Dachgeschoss

Flur	ca.	6,2 qm
Schlafen	ca.	14,2 qm
Arbeiten	ca.	6,7 qm
Dachterrasse	ca.	Wfl 7,8 qm
	ca.	Nfl 15,7 qm

Fläche	ca.	34,9 qm
Gesamtfläche	ca.	144,0 qm

\*Die in den Vermietungsgrundrissen dargestellten Maße und Flächenangaben dienen der Orientierung und wurden nach bestem Wissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Abweichungen sind möglich.



# Eckdaten



# WE Nr. B13i

Baujahr: 2026  
 Bezugstermin: 01.01.2027  
 Räume: 5,5-Raum-Wohnung  
 Größe: 144,0 m<sup>2</sup>

Kaltmiete pro Monat: 2.520,00 EUR  
 Nebenkosten pro Monat:  
 (Betriebs- und Heizkosten) 504,00 EUR

**Warmmiete pro Monat: 3.024,00 EUR**

Kautiön: 2 x Kaltmiete  
 5.040,00 EUR

Optional  
 Stellplatz ohne Wallbox: 100,00 EUR

Kellerabteil inklusive

\*Die Visualisierungen geben zur besseren Vorstellbarkeit ein mögliches Bild der Musterwohnung im eingerichteten Zustand wieder. Alle Wohnungen werden wie üblich unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.



# Ausstattung



# Häuser B13

## Das Haus

- Maisonettewohnung über drei Etagen
- Dächer extensiv begrünt
- Glasfaseranschluss vorgesehen
- Moderne Schließanlage mit Gegensprechanlage
- Kellereinheit pro Wohnung inklusive
- Stellplatz in der Tiefgarage optional (inkl. Anschluss an Elektromobilität)
- Gemeinsamer Innenhof mit Sitz- und Spielmöglichkeiten
- Hausmeisterservice
- Winterdienst
- Hausverwaltung

\*Die Visualisierungen geben zur besseren Vorstellbarkeit ein mögliches Bild der Musterwohnung im eingerichteten Zustand wieder. Alle Wohnungen werden wie üblich unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.

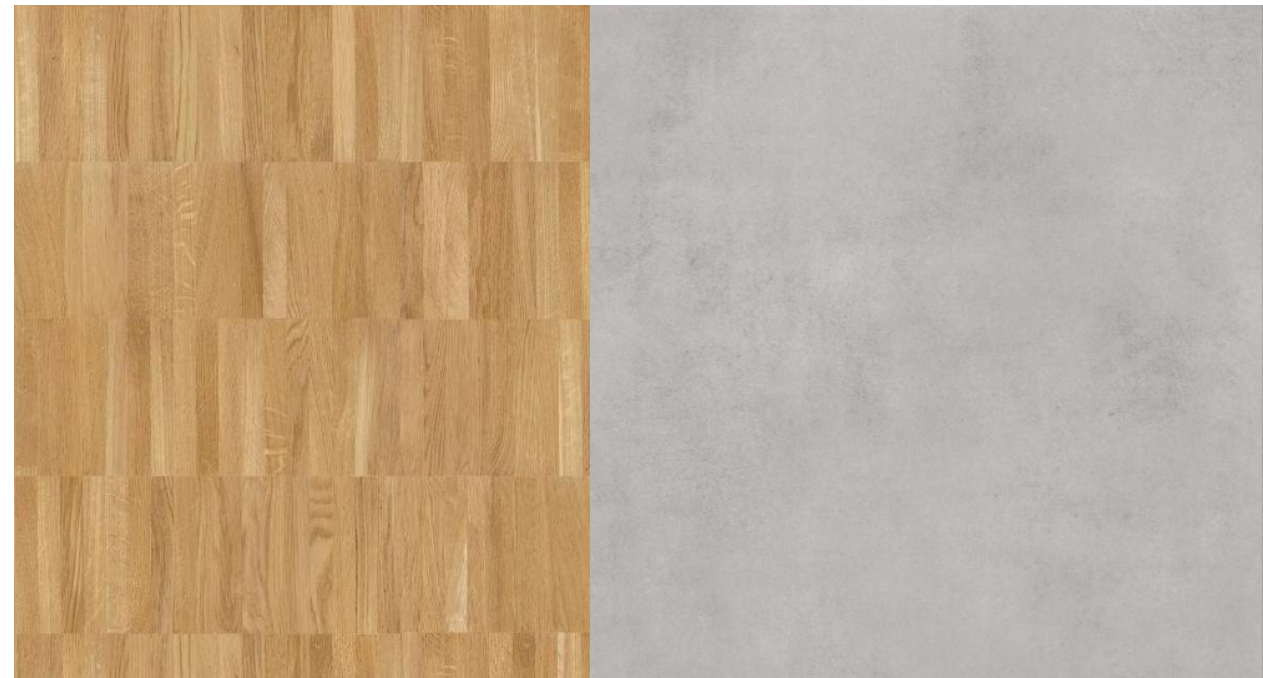


# Häuser B13

## Die Wohneinheiten

- 4 – 5,5 Raum Wohnungen
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- 2 Terrassen inkl. Gartenanteil
- Offene/ geschlossene Küche, ohne Einbauküche
- Badezimmer
  - Graue Fliesen 60x60cm
  - mit Fenster
  - Dusche + Badewanne
  - Hochwertige Sanitärausstattung
  - Handtuchheizkörper
  - Gästebad mit WC und Waschmaschinenanschluss
- Parkettboden in Eicheoptik in allen Wohnräumen
- Weiße Innentüren
- Abstellraum in der Wohnung

\*Die Visualisierungen geben zur besseren Vorstellbarkeit ein mögliches Bild der Musterwohnung im eingerichteten Zustand wieder. Alle Wohnungen werden wie üblich unmöbliert und ohne Einbauküche vermietet.



# Energieausweis Haus B E-L

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

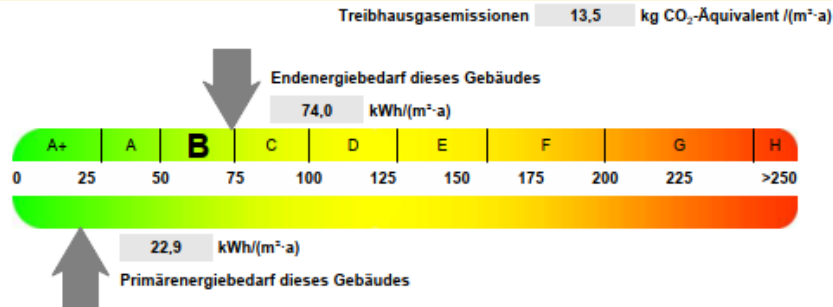
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 22,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 38,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>s</sub><sup>2</sup>

Ist-Wert 0,35 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 74,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

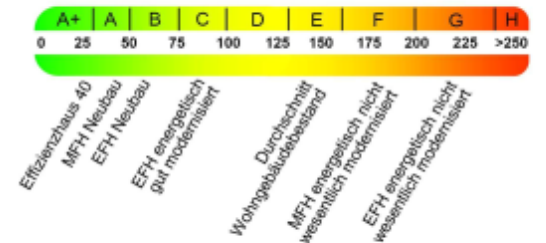
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

# Ihre Ansprechpartner



**Natalie Doering**

📞 01590-6553273

✉️ [vermietung@uniplan-management.de](mailto:vermietung@uniplan-management.de)



**Monika Heiser**

📞 01520-1781013

✉️ [vermietung@uniplan-management.de](mailto:vermietung@uniplan-management.de)



uniPlan  
immobilien