

# Alte Dorfstraße Crossen

*Energieeffiziente Einfamilienhäuser  
im Ortskern von Crossen*



## Crossen

### Lage und Erreichbarkeit

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.

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, die zwischen Zwickau und Thurm verkehrt.







## Crossen

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 Mulde Paradies 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

Die Baugrundstücke befinden 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.







Vogelperspektive:  
Alte Dorfstraße  
Crossen



## Das Büro

ABOA Architekten



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.



## Architektur

Konzept

Das Ensemble in Crossen ist besonders: anstelle unflexibler Wohnstandards ist es offen und individuell anpassbar für unterschiedliche Lebensentwürfe und Lebensphasen. Ein zweigeschossiges Grundmodul kann mit verschiedenen Zusatzmodulen ergänzt werden - funktioniert aber auch einzeln.

Über eine gepflasterte Zufahrt und umlaufend gepflasterte Wegeverbindungen erschließt sich der Eingangsbereich, der - etwas zurückgesetzt - einen natürlichen Schutz vor der Witterung offeriert.

Die Häuser verfügen über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Satteldach mit Dachgeschoss sowie einen Carport. Die äußere Gestaltung ist dabei von vertrauter ländlicher Klarheit: während die Fassade im Bereich des Erdgeschosses verputzt ist, ist der obere Bereich mit Holz verkleidet und die Fenster in den oberen Geschossen besitzen Fensterläden.

Das Dach erhält eine Eindeckung mit grauen Ziegeln, die Gauben werden ebenfalls mit Holz verschalt. Alle Häuser sind mit Kaminen ausgestattet. Der Carport in Holzständerbauweise erhält die gleiche Holzschalung wie das Wohngebäude im Obergeschoss. Im vorderen Bereich bietet er Platz für zwei PKWs, im hinteren Bereich befinden sich ein Unterstellplatz sowie ein Holzlager. Der unter dem Satteldach des Carports entstehende Dachraum kann zusätzlich als kalter Dachboden genutzt werden. Der besondere Clou: durch einen Vorsprung gelangt man auch bei Regen oder Schnee trockenen Fußes vom Carport aus ins Haus.

### Das Zusatzmodul Dachgeschoss

Das Modul Dachgeschoss ergänzt die Wohnfläche um zusätzliche 42 Quadratmeter, aufgeteilt in zwei großzügige Zimmer, die individuell anpassbar für unterschiedliche Lebensphasen als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Auch das angrenzende Bad ist bis in den letzten Winkel architektonisch gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche und einen großzügigen Waschtisch.

### Das Zusatzmodul Untergeschoss

Auch das Modul Untergeschoss erweitert das Raumangebot des Hauses. Ein über Kellerlichtschächte natürlich beleuchtetes großzügiges Zimmer kann individuell als Gäste-, Arbeits-, Keller- oder Hobbyraum genutzt werden. Zusätzlich befinden sich zwei Abstellräume und ein Bad mit Dusche im Untergeschoss. Genial: wird dieses Zusatzmodul genutzt, rückt der Hauswirtschaftsraum vom Erdgeschoss ins Untergeschoss und schafft dafür Platz für eine Speisekammer direkt neben dem Kochbereich.

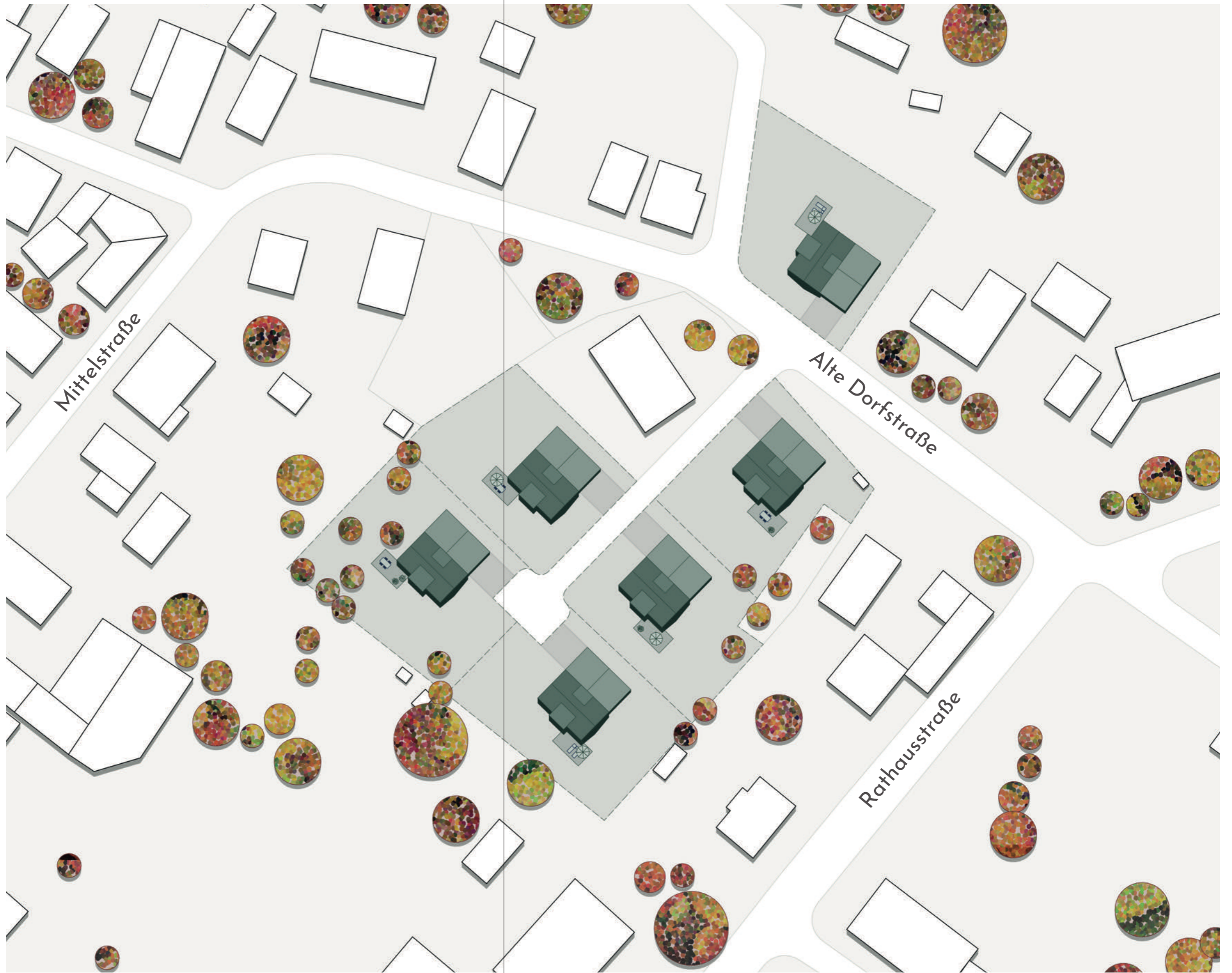
### Mit der Kombination aus allen Modulen ergeben sich so zum Beispiel:

- 2 voll ausgestattete Bäder mit Badewanne und Dusche
- 1 Bad mit Dusche
- 1 Gäste-WC
- 4 großzügige Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer
- 1 Schlafzimmer mit Ankleide
- 1 großzügiger Wohn-/Koch-/Essbereich









Übersichtslageplan



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. Insbesondere geben sämtliche Visualisierungen lediglich die subjektive Sicht des Illustrators wieder. Möbel und Kucheneinrichtungen sind nur Beispiele und gehören nicht zur vorhandenen Ausstattung. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die notariellen Vertragsunterlagen (Kaufvertrag, Baubeschreibung, Teilungserklärung). Aus ihnen allein

ergeben sich nach Maßgabe der in den Vertragsunterlagen enthaltenen Beschaffensvereinbarungen 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.

Alte Dorfstraße Crossen  
08058 Zwickau

Ansprechpartner:

ABOA Architekten GmbH  
Hauptsitz in der „Villa Wolf“  
Humboldtstraße 14  
08056 Zwickau

post@aboa-architekten.de  
0375 - 28 96 90 10

Entwurfsverfasser:

ABOA Architekten GmbH  
www.aboa-architekten.de

www.alte-dorfstrasse-crossen.de





