Dresden

Traumhafte Stadtvilla mit ruhigem Grundstück in Dresden Klotzsche

Objektnummer: 24441024

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 0 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 250 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.080 m²

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	24441024
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

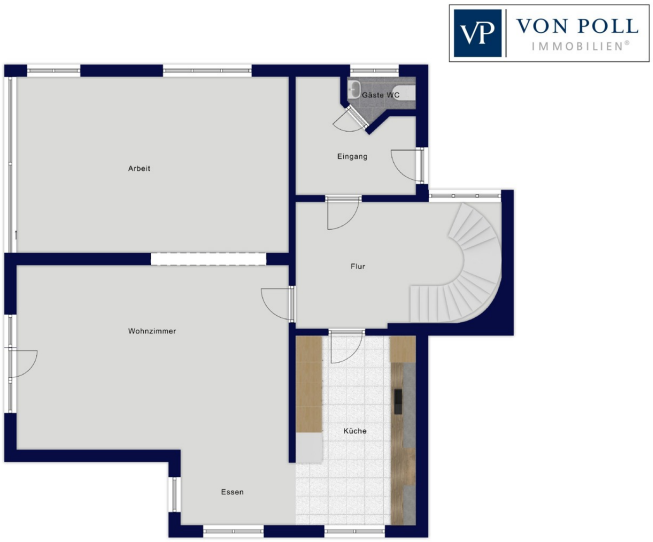
Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/dresden

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Stadtvilla in Dresden-Klotzsche, die stilvoll zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort vereint.
Die Immobilie, erbaut im Jahr 1936 und zuletzt 1996 modernisiert, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m² auf einem gepflegten Grundstück von ca. 1.080 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, aufgeteilt auf zwei Vollgeschossen und der Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss, bietet dieses Haus genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die Ausstattung der Immobilie ist von gehobener Qualität und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die Zentralheizung, die im Jahr 2024 erneuert wurde, garantiert auch in den kalten Monaten eine behagliche Wärme im gesamten Haus. Mit zwei Badezimmern ist für ausreichend Komfort gesorgt.

Das nicht einsehbare Grundstück lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Drei Außenstellplätze sowie eine Garage mit Platz für ein weiteres Fahrzeug bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste.

Abschließend lässt sich sagen, dass die charmante Architektur dieser Villa klassische und moderne Elemente harmonisch vereint und ein stilvolles, wohnliches Zuhause bietet. Mit der durchdachten Raumaufteilung und den großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für individuelle Wohnträume. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Diese besondere Immobilie stellt eine einmalige Gelegenheit für alle dar, die ein großzügiges Haus mit Potenzial zur Verwirklichung persönlicher Wohnideen suchen. Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses einzigartige Anwesen zu besichtigen und Ihren Traum vom eigenen Zuhause in Dresden-Klotzsche zu realisieren.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin.

Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 250,00 m²
- Grundstücksfläche ca. 1.080,00 m²
- Baujahr Einfamilienhaus 1936
- sechs Zimmer davon vier Schlafzimmer
- nicht einsehbares Grundstück
- Garage Platz für ein Fahrzeug
- drei Außenstellplätze
- Einbau neue Heizung 2024

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Alles zum Standort

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Dresdner Stadtteil Klotzsche, einem der grünsten und familienfreundlichsten Wohngebiete der Stadt. Klotzsche zeichnet sich durch seine attraktive Lage am nördlichen Stadtrand von Dresden aus und bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und altem Baumbestand, was dem Viertel einen besonders charmanten Charakter verleiht.

Der Stadtteil Klotzsche ist bekannt für seine ruhige Wohnlage, die dennoch eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeitangebote. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Waldgebiet der Dresdner Heide, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren einlädt. Trotz der naturnahen Umgebung ist das Stadtzentrum von Dresden schnell und unkompliziert zu erreichen: Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Innenstadt, während die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich Straßenbahn und S-Bahn, eine zügige und komfortable Verbindung gewährleistet.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Dresdner Flughafen und den umliegenden Technologiezentren wie der "GlobalFoundries" und dem Forschungszentrum Dresden-Rossendorf, was Klotzsche besonders für Berufspendler attraktiv macht. Zusätzlich bieten die in der Nähe liegenden Gewerbeparks und das Areal des Flughafens zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten. Gleichzeitig liegt das Haus fernab jeglicher Lärmbelästigung durch den Flugverkehr, sodass Sie hier eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre genießen können.

Kurzum: Klotzsche ist ein Stadtteil, der eine hervorragende Lebensqualität bietet und ein idealer Rückzugsort für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler ist.

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24441024 - 01109 Dresden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com