

Dresden / Pappritz

# Exklusives Einfamilienhaus am oberen Elbhang: Wohnen mit eigenem Indoorpool und Wellnessbereich!

Objektnummer: 25441005

EXKLUSIV



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 892.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

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

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25441005                  |
| Wohnfläche   | ca. 193,98 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1994                      |
| Stellplatz   | 4 x Garage                |

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 892.500 EUR                                                                      |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                             |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                         |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

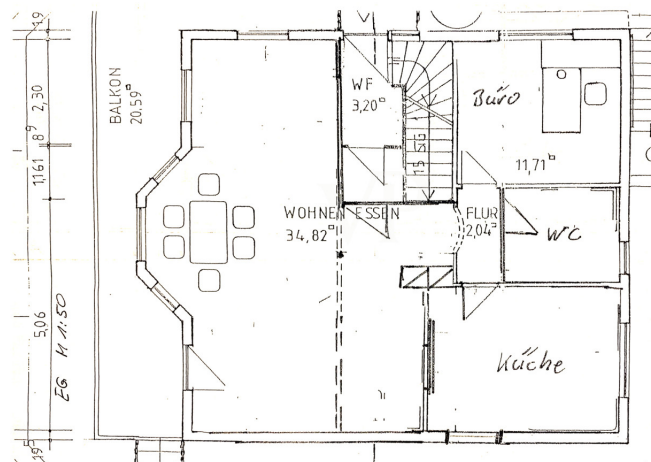
## Die Immobilie



Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Grundrisse

### Grundriss EG



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: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Ein erster Eindruck

**\*\*Exklusives Einfamilienhaus in TOP-Lage: Wohnen am oberen Elbhang mit Panoramablick und Charme! Modernes Einfamilienhaus mit Indoor-Pool, großzügigem Garten und gehobener Ausstattung.\*\***

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 befindet sich auf einem ca. 980 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Nettogrundfläche von ca. 193,98 m<sup>2</sup> (Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>) viel Raum für komfortables Wohnen in dem Gebiet des Dresdner Fernsehturms. Das Haus erstreckt sich über 2,5 Geschosse und besticht durch eine durchdachte Aufteilung der insgesamt fünf Zimmer.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Eingangsbereich einen einladenden Eindruck. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet durch große Fenster einen freundlichen, offenen Wohncharakter und direkten Zugang sowohl zur Terrasse als auch zum Garten. Der Wohnbereich ist harmonisch mit dem Essbereich verbunden, sodass hier ein idealer Treffpunkt für Familie und Gäste entsteht. Die moderne Einbauküche fügt sich stilvoll in das Gesamtbild ein und punktet mit hochwertigen Geräten und viel Arbeitsfläche.

Ein Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Kinderzimmer (OG) sorgen für Privatsphäre und großzügige Rückzugsmöglichkeiten. Ein separates Arbeitszimmer (EG) bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche gewährleistet komfortable Abläufe selbst bei mehreren Personen im Haushalt. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt die Ausstattung.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige Indoor-Pool (Maße: 5,25 m x 3,25 m) mit Gegenstromanlage, moderner Beleuchtung und moderner, automatischer Dosierungsanlage. Der direkte Ausgang von diesem Bereich zur zweiten Terrasse sowie in den Garten schafft eine sehr gute Verknüpfung von Innen- und Außenbereich. Für Entspannung und Gesundheit steht darüber hinaus eine eigene Sauna zur Verfügung.

Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und wurde 2023 zuletzt umfassend modernisiert. Neben den freundlichen und hellen Wohnräumen sorgen weitere Ausstattungsmerkmale wie eine Zentralheizung, hochwertige Fußböden sowie Fenster mit modernen Isolierverglasungen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das weitläufige Grundstück lädt zum Verweilen im Grünen ein und bietet sowohl Kindern

als auch Erwachsenen viel Freiraum zur individuellen Gestaltung. Ein eigener Gartenteich sowie eine Orangerie bieten weitere Möglichkeiten zur Entspannung.

Eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren und Fernbedienung gewährleistet sicheren und komfortablen Zugang. Eine zweite Doppelgarage erweitert das Platzangebot für Fahrzeuge oder als Stauraum.

Die Lage oberhalb von Wachwitz überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Die hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und städtischer Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses exklusive Anwesen unmittelbar am Dresdner Fernsehturm bietet.

vonPOLL - DRESDEN - Henrik Otto - 0176 85 250 200 - [henrik.otto@von-poll.com](mailto:henrik.otto@von-poll.com)

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Ausstattung und Details

- Helle und freundliche Wohnräume mit großen Fenstern
- Moderne Einbauküche
- Wohnfläche 130 m<sup>2</sup> (Nettogrundfläche 193,98 m<sup>2</sup>)
- Grundstück 980 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1994
- 2,5 geschossig
- 5 Zimmer, davon 1 Wohnzimmer mit offenem Essbereich, Küche, 1 Schlafzimmer, 2 x Kinderzimmer, Extraplatz mit Dusche, 1 Arbeitszimmer
- großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- großer Indoor-Pool (5,25 x 3,25m) mit Gegenstromanlage, Beleuchtung und automatischer Dosierungsanlage inkl. direkten Ausgang zur Terrasse und zum Garten
- Sauna
- Gäste - WC
- 2 x Doppelgarage (ges. 4 Garagenstellplätze) - Garagentore mit Torantrieb und Fernsteuerung

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Alles zum Standort

Das moderne Architektenhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Lage, mit Blick auf den Dresdner Fernsehturm. Diese exklusive Umgebung bietet Ihnen nicht nur eine idyllische Ruhe, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die Stadt und die umliegende Natur.

Die Nähe zum Fernsehturm sorgt für eine besondere Anbindung an die Freizeitmöglichkeiten der Stadt, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend genießen. Hier können Sie entspannte Spaziergänge in der Natur unternehmen und die Schönheit der Umgebung in vollen Zügen erleben.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie in nur wenigen Minuten in der pulsierenden Altstadt von Dresden, die mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, kulturellen Angeboten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten begeistert. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die neugebaute Schnellstraße ermöglichen Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt und der umliegenden Regionen.

Genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Leben – Ihr neues Zuhause nahe dem Dresdner Fernsehturm wartet auf Sie!

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## Sonstige Angaben

**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. **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.

Objektnummer: 25441005 - 01328 Dresden / Pappritz

## 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](mailto:dresden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)