

Dresden

# Herrschaftliche Jugendstilvilla in Bestlage am Großen Garten

*Número de propiedad: 25441077*



**PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden

## De un vistazo

Número de propiedad	25441077	Precio de compra	1.190.000 EUR
Superficie habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo de mansarda	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	9	Modernización / Rehabilitación	2005
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1912	Método de construcción	Sólido
		Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>08.11.2032</b>	Demanda de energía final	<b>600.66 kWh/m²a</b>
		Clase de eficiencia energética	<b>H</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1912</b>

Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden

## La propiedad



Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden

## La propiedad



Abmessungen nicht maßstäblich



Abmessungen nicht maßstäblich

Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden

## La propiedad



Abbildung nicht maßstäblich

**Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Haus aus dem Jahr 1912 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 290 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 600 m<sup>2</sup> ein angenehmes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein gepflegtes Ambiente und viel Platz legen. Das Objekt befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die durch eine ausgewogene Nachbarschaft und eine gut entwickelte Infrastruktur überzeugt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in bequemer Reichweite vorhanden.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine gelungene Raumaufteilung auf insgesamt neun Zimmer aus. So stehen großzügige Wohn- und Essbereiche zur Verfügung, die ein angenehmes Wohngefühl ermöglichen. Die hohen Decken und großen Fensterfronten sorgen in den meisten Räumen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und lassen verschiedene Nutzungskonzepte zu, sei es für das Familienleben, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Mehrgenerationenhaus.

Das zentrale Herzstück bildet das helle Wohnzimmer, das durch seine Geräumigkeit vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer, das ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden bereithält. Die Küche ist ebenfalls großzügig gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein weiteres Highlight ist der Zugang zum Garten, der an warmen Tagen zusätzlichen Wohnraum im Freien ermöglicht. Die Terrasse eignet sich bestens für entspannte Stunden im Grünen.

Im Obergeschoss stehen mehrere Schlafräume zur Verfügung, die sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lassen. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich. Daneben sind auf dieser Ebene zwei weitere Räume vorhanden, die ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Haus beinhaltet weiterhin einen ausgebauten Dachboden, der viel Stauraum bietet oder als zusätzliches Spielzimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort eingerichtet werden kann. Im Untergeschoss befinden sich neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum auch ein Kellerraum und ein separates Badezimmer, was den Hauswirtschaftsbereich abrundet.

Die Ausstattung des Hauses ist auf die Bedürfnisse einer modernen Familie abgestimmt. Hochwertige Bodenbeläge, gepflegte Sanitäreinrichtungen sowie eine zeitlose Treppenanlage unterstreichen den Charakter der Immobilie. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Fläche für Freizeitaktivitäten. Eine Garage und weitere Außenstellplätze

runden das Angebot ab.

**Dieses Haus vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Wohnqualität und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die Möglichkeiten vor Ort zu zeigen. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Termin.**

**Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden**

## **Todo sobre la ubicación**

Dresden, die glanzvolle Landeshauptstadt Sachsens, vereint auf einzigartige Weise kulturelle Vielfalt, erstklassige Infrastruktur und eine beeindruckende Lebensqualität. Als Zentrum für technologische Innovationen, insbesondere im Bereich der Mikroelektronik, bietet die Stadt ein dynamisches Umfeld, das Tradition und Moderne harmonisch miteinander verbindet. Die weitläufigen Grünflächen und die elegante Architektur verleihen Dresden eine unvergleichliche Atmosphäre, die anspruchsvollen Lebensstil mit urbanem Flair verbindet. Die exzellenten Verkehrsanbindungen ermöglichen eine optimale Erreichbarkeit, während renommierte Bildungs- und Forschungseinrichtungen das intellektuelle Herz der Stadt bilden.

In unmittelbarer Nähe des exklusiven Wohnumfeldes entfaltet sich ein facettenreiches Angebot, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die renommierte Palucca Hochschule für Tanz, nur wenige Gehminuten entfernt, steht für kulturelle Exzellenz und kreative Inspiration. Ergänzt wird dies durch eine Auswahl an erstklassigen gastronomischen Einrichtungen, die von stilvollen Restaurants bis hin zu charmanten Bars und Cafés reichen und kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau versprechen. Für Momente der Erholung und Freizeitgestaltung laden gepflegte Parks, darunter der Große Garten, der in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist, sowie exklusive Sportangebote ein, die eine perfekte Balance zwischen Aktivität und Entspannung schaffen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bahnhöfe Karcherallee und Dresden-Strehlen sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien, garantiert eine komfortable Mobilität und unterstreicht die privilegierte Lage. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch renommierte Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Nähe gesichert, was ein rundum sorgloses Wohnerlebnis ermöglicht.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, kulturelle Vielfalt und eine erstklassige Lebensqualität suchen, präsentiert sich diese Lage als unvergleichliche Adresse. Hier verschmelzen Prestige und Privatsphäre zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein unvergleichliches Wohngefühl vermittelt.

**Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25441077 - 01277 Dresden**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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