

Dresden

# Herrschaftliche Jugendstilvilla in Bestlage am Großen Garten

**CODE DU BIEN: 25441077**



**PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 600 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25441077               |
| Surface habitable     | ca. 290 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | Toit à la Mansart      |
| Pièces                | 9                      |
| Salles de bains       | 2                      |
| Année de construction | 1912                   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 1.190.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision<br>3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2005   |
| État de la propriété         | Bon état   |
| Technique de construction    | massif   |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée                                |

**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

## Informations énergétiques

|  |            |  |                             |
|--|------------|--|-----------------------------|
| Chauffage  | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique   |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.11.2032 | Consommation<br>d'énergie                                      | 600.66 kWh/m <sup>2</sup> a |
|  |            | Classement<br>énergétique                                      | H                           |
|  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1912                        |

CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden

## La propriété



Abmessungen, nicht maßstäblich



Abmessungen, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25441077 - 01277 Dresden**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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