

Dresden - Südvorstadt

# Einzigartiges Architektenhaus im Bauhausstil mit Atrium

Αριθμός ακινήτου: 26441020



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.450.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 280,58 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 474 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	26441020	????? ???????	1.450.000 EUR
???????????	ca. 280,58 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????	3		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
????? ?????????????	2008		<b>MwSt.) des</b>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????? ??????????????	<b>beurkundeten</b>
	?????????????, 1 x	????????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
	?????????	????? ??????????????	2021
		????????? ??????????????	???????
		?????????	????????, WC
			?????????????, ??????
			?????, ?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???????	?????? ???? ?????????	36.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	20.05.2036	????????? ????????????? ?????????	A
???? ???? ?	?????? ???? ? ???? / ???? ?	???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ?????????????	2008

Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt

??????



Flussdiagramm, nicht maßstablich



Skizzenplan, nicht maßstablich

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt**

**???** **?????** **?????????**

Das im Jahr 2008 errichtete Atriumhaus des renommierten Architekten Siegbert Langner von Hatzfeldt vereint moderne Architektur mit zeitloser Eleganz und einem durchdachten Wohnkonzept. Charakteristisch für den Stil des Architekten sind die großflächigen Fensterfronten, die sämtliche Wohnbereiche mit Tageslicht durchfluten und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die clevere und zugleich vielseitige Grundrissgestaltung. Die offene, galerieartige Architektur ermöglicht fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen und eröffnet gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung und Nutzung. Durch die besondere Gestaltung des Grundrisses ergeben sich immer wieder vielseitige Blickachsen in den Garten, wodurch die Natur harmonisch in das Wohngefühl integriert wird. Der großzügige Wohnbereich geht nahtlos in den Essbereich über und verbindet sich entlang des repräsentativen Eingangsbereiches mit der modernen Küche.

Das Haus wird inklusive der hochwertigen Einbauküche von Nolte im Erdgeschoss verkauft. Zusätzlich verfügt die Einliegerwohnung im Untergeschoss über eine weitere Einbauküche von Heckert, wodurch sich ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder eine separate Nutzung ergeben.

Das Untergeschoss bietet darüber hinaus mehrere derzeit hauswirtschaftlich genutzte Räumlichkeiten und schafft damit zusätzliche praktische Nutz- und Abstellflächen. Die integrierte Einliegerwohnung erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses zusätzlich und unterstreicht die Flexibilität dieser besonderen Immobilie.

Die geschmackvoll gestalteten Badezimmer überzeugen mit zeitlosen Fliesen sowie bodentiefen Duschen und unterstreichen den modernen Wohnkomfort der Immobilie. Das großzügige Schlafzimmer bietet mit einem eleganten Bad en Suite sowie einem direkt angrenzenden Ankleidezimmer ein hochwertiges und privates Rückzugsambiente. Abgerundet wird dieses besondere Immobilienangebot durch zahlreiche zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie eine Photovoltaikanlage, eine Infrarotkabine sowie ein Gewächshaus, die Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbinden. Innerhalb des Hauses befindet sich zudem eine Garage mit direktem Zugang, während im Außenbereich ein zusätzlicher Carport zur Verfügung steht. Der Gartenbereich im Atrium erstreckt sich auf ca. 134m<sup>2</sup> und ist selbstverständlich flexibel gestaltbar.

Das Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft aus 4 Atriumhäusern und 5 Atelierhäusern. Die Höhe des monatlichen Hausgeldes beläuft sich auf 56,09€.

**Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt**

**?????????????? ???? ????????**

- Architektenhaus (Bj. 2008) von Siegbert Langner von Hatzfeldt
- Offene Galerie-Architektur mit großen Fensterfronten
- Atriumgarten ca. 134 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Einbauküchen
- Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Bad en suite & Ankleide
- Photovoltaikanlage, Infrarotkabine & Gewächshaus
- Garage im Haus + zusätzlicher Carport
- Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft
- Hausgeld: 56,09 € monatlich

**Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt**

**???** **???** **???** **???????????**

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohnlage von Dresden und vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung, viel Grün sowie einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Entfernung und sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag. Familien profitieren zudem von der guten Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die Dresdner Innenstadt sowie weitere Stadtteile zügig erreichbar. Gleichzeitig ermöglichen Bus- und Bahnverbindungen eine flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grünanlagen, Spazierwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und schaffen ideale Voraussetzungen für ein ausgewogenes Wohnen zwischen Urbanität und Rückzug.

**Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26441020 - 01217 Dresden - Südvorstadt**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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