Dresden

# Historische Einfamilien-Villa mit parkähnlichem Grundstück in Hellerau

***CODICE OGGETTO: 24441037***




**SUPERFICIE NETTA:** ca. 187 m² • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.820 m²

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24441037 |
| Superficie netta | ca. 187 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 9 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1935 |
| Garage/Posto auto | 3 x superficie libera, 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | Su richiesta |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1995 |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 150 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.04.2024 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 266.34 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1935 |

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

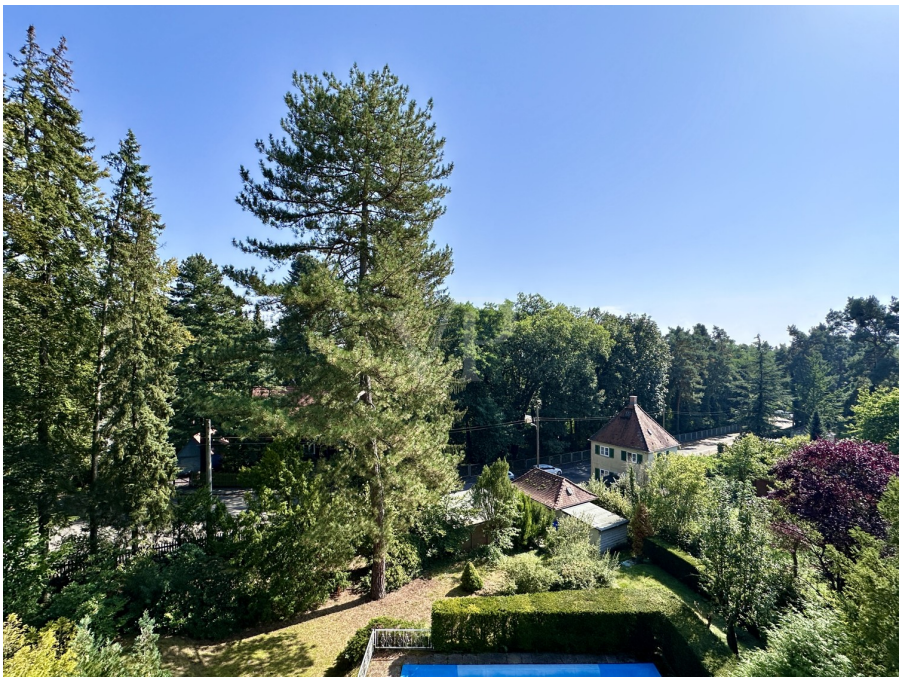
# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/dresden

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# La proprietà

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*



**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935, das sich auf einem großzügigen parkähnlichen Grundstück von circa 1820 m² Gesamtfläche befindet. Das Wohnhaus ist nicht direkt einsehbar steht umgeben von Baumbestand und Zierhölzern im hinteren Teil des Grundstücks. Die Wohnfläche dieser Immobilie beträgt etwa 187 m² und bietet insgesamt 9 Zimmer, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Weitere ca. 150 m² Nutzfläche im Souterrain und auf dem Dachboden bieten noch Platz für weiteren Ausbau zum Wohnraum. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Eine Souterrainwohnung mit 2 Zimmern ist baulich vorgesehen und wurde zeitweise als diese genutzt. Zudem befindet sich ein direkter Ausgang in den Gartenbereich. Die südlich an die Villa anschließende Gartenterrasse und der liebevoll gestaltete Garten mit schönem Baum- und Zierholzbestand laden zum Wohlfühlen und Genießen ein. Über ein Eingangsportal und anschließendem Fußweg erreichen Sie den überdachten Eingangsbereich. Außerdem gelangen Sie über eine Toreinfahrt direkt bis zum Wohnhaus. Vor dem Haus und in der Einfahrt ist genügend Platz für Kfz, Fahrräder etc.. Ein weiteres Eingangstor befindet sich bei den Garagen. Insgesamt 3 Garagen bieten viel Platz und mit einer höheren Einfahrtshöhe, z.Bsp. für einen Wohnwagen oder ein kleineres Wohnmobil. Ein Pool inkl. Filteranlage und Edelstahlleiter wird von einer Wiese mit angrenzenden Baumbestand eingerahmt. Im parkähnlichen Grundstück finden Sie Raum zur Erholung und Entspannung. Das großzügige Wohnhaus, ist durch den Architekten Hans Zähne 1935 entworfen worden und für die damalige Zeit in einem gehobenen Standard erbaut worden. Die Zimmer sind angenehm hell und bieten eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen. Das Haus befindet sich in einem sehr guten ursprünglichen und gepflegtem Zustand und wartet auf den neuesten Stand der Technik gebracht zu werden. Das Haus wird mittels Zentralheizung beheizt. Die Heizungsanlage von Viessmann ist funktionsfähig. Die Errichtung des Hauses, mit Baugenehmigung, sowie der Installation ist nach dem damaligen Stand der Technik erfolgt. Mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen bietet Ihnen diese Immobilie hohes Potenzial zur Steigerung des Wohnwertes. Weiterhin besitzt das Haus zwei Schornsteine. Eine Kaminnutzung wäre somit möglich. Dieses Einfamilienhaus mit seinem großzügigen Grundstück bietet eine einmalige Gelegenheit für alle, die Wert auf Natur, Gestaltungsfreiheit und Potenzial zur individuellen Anpassung legen. Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, das Haus nach persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und zu einem attraktiven Eigenheim zu machen. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# Dettagli dei servizi

- Baujahr 1935
- Wohnfläche ca. 187,00 m²
- Grundstücksfläche ca. 1820,00 m²
- Nutzfläche ca. 150,00 m²
- inmitten der Gartenstadt Hellerau
- ruhige und grüne Nachbarschaft, Parkanlage
- massiv gebautes Haus aus Ziegelstein
- Dacheindeckung Bieberschwanz Dachziegel
- vollständig unterkellert inkl. Souterrain Wohnung
- Heizung eine Gasbrennwerttherme von Viessmann
- original erhaltene Deckenvertäfelung, Kastenfenster und Türen, sowie historische Parkettböden
- Möglichkeit des Ausbaus von Dachgeschoss und Untergeschoß
- Bedarf an umfassenden Modernisierungsmaßnahmen
- 2x Schornstein , Kaminnutzung möglich
- Autozufahrt bis zum Haus
- Pool
- drei Garagen

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# Tutto sulla posizione

Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz, befindet sich aber im Bereich der Gartenstadt Hellerau, welche ein Denkmalschutz- Ensemble ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein kleiner Teich mit einem Park. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen und Kindertageseinrichtungen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die in der Nähe befindlichen Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie durch den nahegelegenen Flughafen- und Autobahnanschluß.

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 266.34 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**CODICE OGGETTO: 24441037 - 01109 Dresden**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15  Dresda
E-Mail: dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com