

Dresden

Luxuriöses Wohnen mit Blick über die Landeshauptstadt

Objektnummer: 26441014



KAUFPREIS: 5.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m²

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

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

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	26441014
Wohnfläche	ca. 500 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	5
Baujahr	2024
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	5.300.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	32.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

Grundrisse



Berechnung: 100,00 m²



Berechnung: 100,00 m²



Kontingenztabelle



Kontingenztabelle

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: 26441014 - 01187 Dresden

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Villa besticht durch Großzügigkeit, hochwertigste Ausstattungsmerkmale und ein modernes Sicherheitskonzept. Die im Jahr 2024 fertiggestellte Immobilie präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 500 m² auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück. Insgesamt verfügt das Objekt über sechs Zimmer, einschließlich drei komfortabler Schlafzimmer und fünf hochwertig ausgestatteter Badezimmer.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss, der durch großzügige Panoramafenster und eine offene Grundrissgestaltung ein besonders einladendes Ambiente schafft. Angrenzend befindet sich eine hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, weißen Fronten und einem stilvollen Arbeitsbereich aus Holz, die sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die einen weiten Blick über die gepflegte Nachbarschaft und den Gartenbereich ermöglicht – ein idealer Ort für entspannte Stunden und repräsentative Empfänge.

Auf dem zweiten Obergeschoss erwarten Sie ein stilvolles Schlafzimmer mit eigenem Zugang zur extrem großzügigen Ankleide mit maßgefertigten Einbauschränken und indirekter Beleuchtung, sowie ein exklusives Bad en suite, das moderne Wohnstandards unterstreicht. Ausgewählte Materialien und klare Linien transportieren ein ästhetisch anspruchsvolles Wohngefühl.

Im Erdgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie die großzügige Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeugen und zusätzlichem Stauraum, was den Alltag deutlich erleichtert. Das Entrée beeindruckt durch großformatige schwarze Fliesen, ein modernes Lichtkonzept und bodentiefe Fenster mit stilvollem Sichtschutz, die für Helligkeit und Transparenz sorgen.

Das Souterrain bietet neben einem weiteren Schlafzimmer und Bad einen wohnlich gestalteten Bereich, der als Wohnküche oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Zusätzlichen Stauraum erhält man durch den beachtlichen Abstellraum sowie die Technik- und Heizräume im Kellergeschoss.

Das Außenbild prägt eine moderne Klinkerfassade und eine klare kubistische Architektursprache. Die Außenanlagen sind großzügig angelegt, der Garten überzeugt durch eine gepflegte Rasenfläche, Zierbepflanzung und einen hochwertigen Sichtschutzzaun.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die Ausstattung mit Fußbodenheizung, Wärmepumpe und zentraler Gasheizung. Die moderne Haustechnik wird ergänzt durch ein einbruchssicheres

Konzept und besondere Sicherheitsanlagen, die ein Höchstmaß an Schutz gewährleisten. Hierzu trägt ein intelligentes Zugangssystem bei, das speziell auf die Bedürfnisse eines modernen Sicherheitshaushalts zugeschnitten ist.

Die Kombination aus aktueller Technik, exzellenter Bauqualität und einem modernsten Sicherheitskonzept machen diese Villa zu einer exklusiven Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die ein Höchstmaß an Komfort, Sicherheit und Wohnqualität suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Objekts zu überzeugen.

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

Ausstattung und Details

- Baujahr 2024
- Ca. 500 m² Wohnfläche auf ca. 1.200 m² Grundstück
- 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 5 Badezimmer
- Offene, hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel und Geräten der Marke VZug
- Große, überdachte Terrasse in allen Etagen
- Masterbereich mit Ankleide und Bad en suite im Obergeschoss
- Erdgeschoss mit zusätzlichem Schlafzimmer, Bad und großer Garage (bis zu 4 Fahrzeuge)
- Gartengeschoss mit weiterem Schlafzimmer, Bad und zusätzlichem Wohnbereich/Wohnküche
- Großer Abstellraum sowie Technik- und Heizräume im Keller
- Moderne kubistische Architektur mit Klinkerfassade
- Die Keramik im Haus stammt von der Luxusmarke "Toto"
- Fußbodenheizung, Wärmepumpe und zentrale Gasheizung
- Hochwertige, moderne Haustechnik
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit einbruchssicheren Anlagen und intelligentem Zugangssystem
- Autarke Stromversorgung kann gewährleistet werden

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

Alles zum Standort

Dresden präsentiert sich als eine Stadt von unvergleichlichem Charme und kultureller Vielfalt, die mit ihrer historischen Eleganz und modernen Infrastruktur ein erstklassiges Lebensumfeld schafft. Die pulsierende Metropole an der Elbe verbindet auf harmonische Weise Tradition und Innovation, was sie zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Lebensstile macht. Exklusive Wohnlagen, ein facettenreiches Kulturangebot sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung unterstreichen Dresdens Status als eine der prestigeträchtigsten Städte Deutschlands.

Die Immobilie offenbart sich durch eine besonders attraktive Wohnadresse, die durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage besticht. Hier vereinen sich diskrete Privatsphäre und urbaner Komfort in einer Atmosphäre, die sowohl Ruhe als auch Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert. Die harmonische Nachbarschaft mit einer stabilen Wohnbevölkerung schafft ein Gefühl von Beständigkeit und Exklusivität, das anspruchsvollen Bewohnern gerecht wird.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Fülle an erstklassigen Freizeitmöglichkeiten, die das Leben bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Parks und grüne Oasen wie der Untere Bienertpark zu erholsamen Spaziergängen und stilvoller Entspannung ein. Sportbegeisterte finden in nahegelegenen Anlagen wie unter anderem einen Sportplatz vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu sein. Für kulinarische Genüsse sorgt eine exquisite Auswahl an Restaurants und Cafés.

Auch in puncto Erreichbarkeit überzeugt die Lage auf ganzer Linie: Die S-Bahn-Station ist in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Buslinien in nur 4 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. So ist eine schnelle und komfortable Anbindung an das Stadtzentrum und weitere urbane Highlights gewährleistet.

Für Liebhaber eines exklusiven Lebensstils bietet es somit eine seltene Kombination aus Ruhe, Eleganz und urbaner Vielfalt. Diese Lage erfüllt höchste Ansprüche an Privatsphäre, Kultur und Genuss und stellt eine herausragende Wahl für Menschen dar, die das Besondere suchen und schätzen.

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26441014 - 01187 Dresden

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com