

Dresden

# Repräsentative Villa auf sonnigem Eckgrundstück in Dresden-Weixdorf

*Codice oggetto: KOOP26002*



PREZZO D'ACQUISTO: **799.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 230 m<sup>2</sup>** • VANI: **9.5** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **740 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

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

**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | KOOP26002              |
| Superficie netta    | ca. 230 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 9.5                    |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1938                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 799.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 350 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Balcone                |

**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## Dati energetici

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riscaldamento          | Gas                                                                                               |
| Fonte di alimentazione | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica      | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

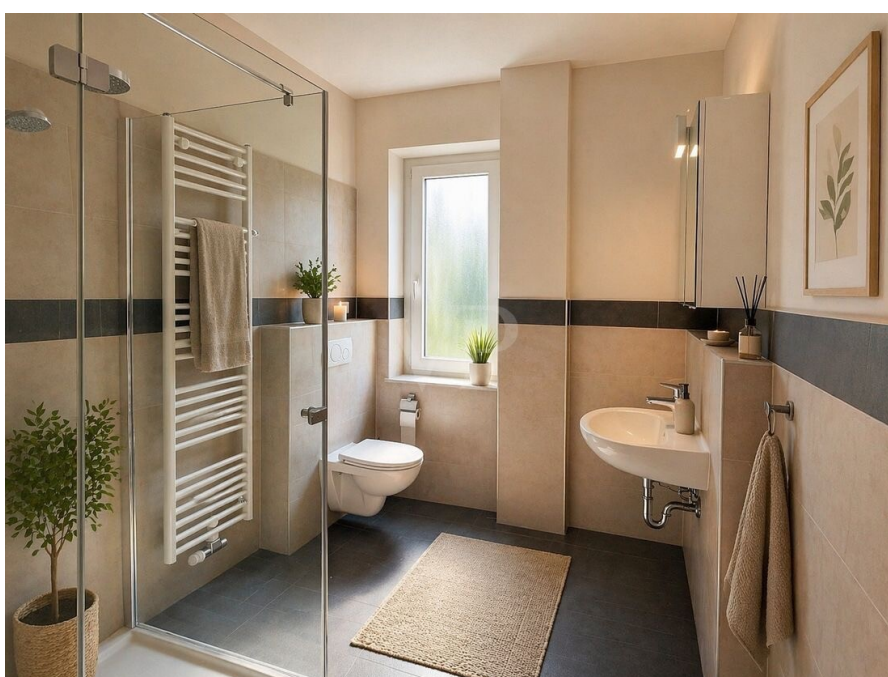
**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## La proprietà



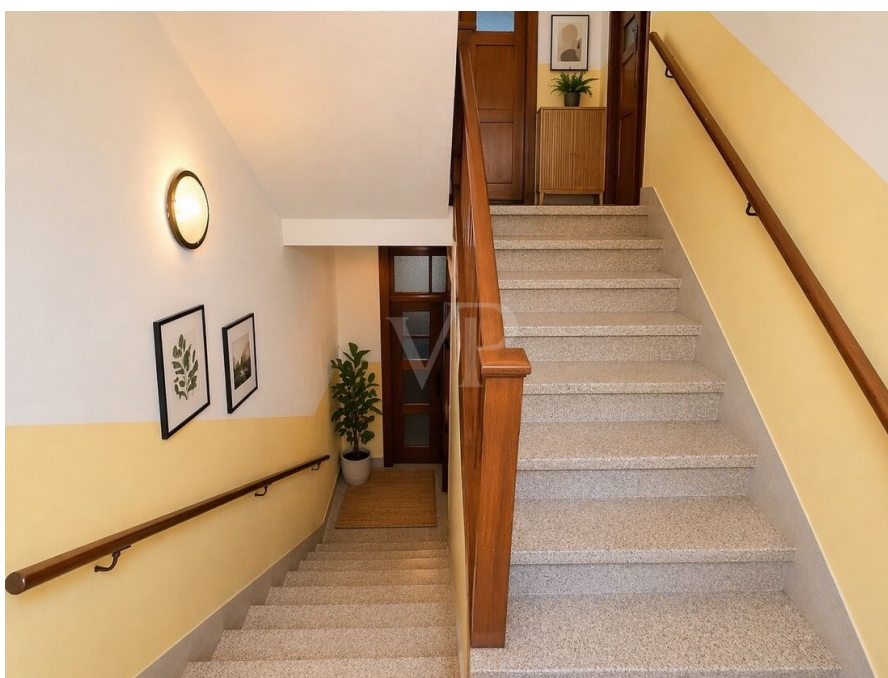
Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden

## La proprietà



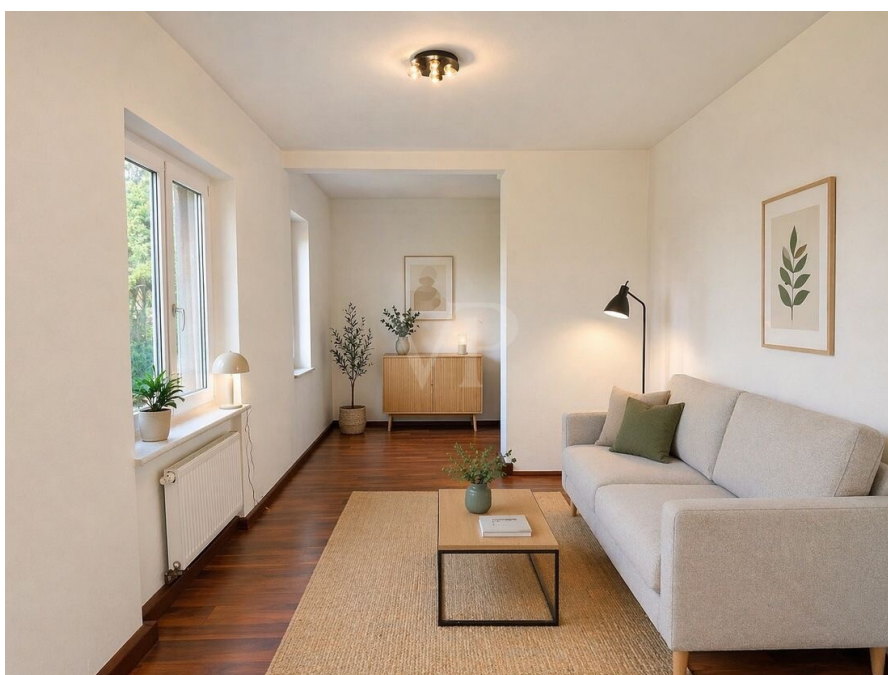
Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden

## La proprietà



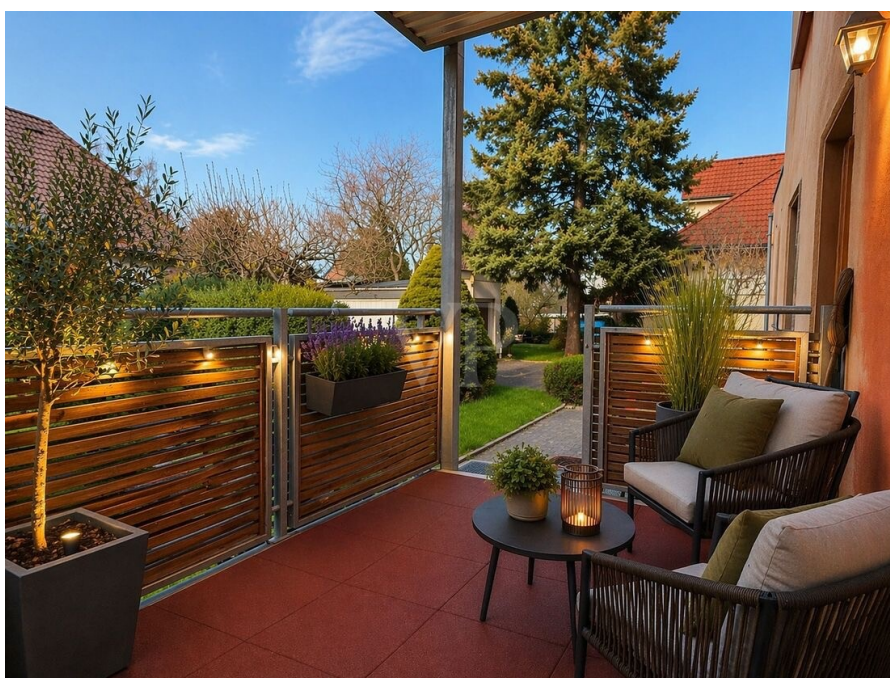
Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden

## La proprietà



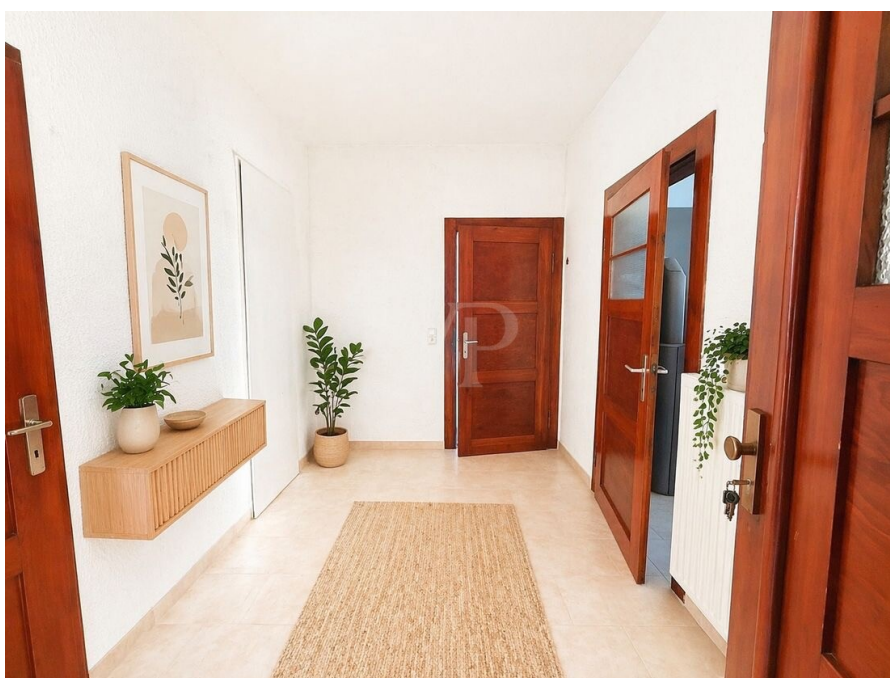
Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden

## La proprietà



**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## La proprietà



**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## Una prima impressione

Diese großzügige Villa präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> auf einem ca. 740 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint modernes Wohngefühl mit klassischer Architektur. Das im Jahr 1938 erbaute Haus wurde zuletzt 2020 umfassend modernisiert und befindet sich in modernisiertem Zustand. Die Heizungsart ist Gas, während die Ausstattungsqualität als normal einzustufen ist.

Mit insgesamt 9,5 Zimmern und 6 Schlafzimmern sowie 3 Badezimmern bietet die Immobilie viel Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Das Objekt eignet sich optimal für größere Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Käufer, die Wohnen und Arbeiten im eigenen Zuhause verbinden möchten.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit hellen Wänden, großformatigen Fliesen und mehreren Holztüren, die einen harmonischen Übergang in die verschiedenen Wohnbereiche schaffen. Im Wohnbereich überzeugen große Fensterflächen, die eine angenehme Lichtstimmung kreieren und einen Ausblick ins Grüne ermöglichen. Echtholzähnliche Bodenbeläge in mehreren Räumen unterstreichen das wohnliche Ambiente und ergänzen das freundliche Gesamtbild.

Die Küche zeigt sich modern und funktional: Hell gestaltete Einbauten, eine großzügige Arbeitsfläche und ein Essbereich mit Platz für mehrere Personen bilden das Zentrum des Raumes. Auch hier sorgen Fenster für Tageslicht und einen offenen Raumeindruck. Im direkt anschließenden Wohnraum wird das Bild durch stimmige Möblierung, einen Kaminofen sowie harmonisch aufeinander abgestimmte Farben abgerundet.

Das Hauptschlafzimmer beeindruckt durch ein großes Fenster, einen großzügigen Grundriss und eine ruhige Farbgestaltung. Insgesamt bieten die sechs Schlafzimmer zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die drei voll ausgestatteten Badezimmer sind modern gefliest und verfügen über bodengleiche Duschen, wandhängende WCs und Tageslichtfenster, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre unterstützen.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse dar, die mit Sitzgelegenheiten und geschmackvoller Bepflanzung zum Verweilen einlädt. Für entspannte Stunden im Freien steht zudem ein moderner Poolbereich mit stilvoller Außenbeleuchtung und umlaufender Terrassenfläche zur Verfügung. Das Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Freizeit, Garten oder Familienaktivitäten.

Die Villa steht in einer gepflegten, ruhigen Wohngegend, was durch das ansprechende Straßenbild, die Umgebung mit Einfamilienhäusern und den gut instand gehaltenen Vorgarten unterstrichen wird. Die klassische Fassade integriert sich harmonisch in das Gesamtbild der Nachbarschaft und betont die repräsentative Wirkung des Hauses.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder organisieren eine persönliche Besichtigung, damit Sie sich einen Eindruck von diesem vielseitigen Haus verschaffen können. Zögern Sie nicht, uns für einen individuellen Termin zu kontaktieren.

**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## Tutto sulla posizione

Dresden, insbesondere der zentrale Bereich mit der Postleitzahl 01108, besticht durch seine einzigartige Verbindung von barocker Lebensqualität und modernem Fortschritt. Die Stadt präsentiert sich als ein dynamischer, wachsender Immobilienstandort, der durch seine exzellente Infrastruktur, eine überdurchschnittlich gute Sicherheitslage und ein vielfältiges kulturelles Angebot überzeugt. Die Ansiedlung zahlreicher Fachkräfte aus dem zukunftssträchtigen Tech- und Halbleitersektor sorgt für eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien und schafft ein lebendiges Umfeld für Familien, die Wert auf eine sichere und zukunftsorientierte Lebensweise legen.

Der Stadtteil Weixdorf, eingebettet in diese attraktive Stadtlandschaft, bietet Familien ein besonders harmonisches und naturnahes Wohnumfeld. Hier verbinden sich Ruhe und Geborgenheit mit einer lebendigen Gemeinschaft, die durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine familienfreundliche Atmosphäre geprägt ist. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien, während die überschaubare Größe des Viertels ein Gefühl von Sicherheit und Vertrautheit vermittelt.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Grund- und Oberschulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, so sind die Oberschule Weixdorf und die Grundschule Weixdorf in etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindertagesstätten und Horte, die in einem Radius von 8 bis 10 Minuten zu Fuß bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls vorbildlich: Apotheken wie die Rathaus-Apotheke sind in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, und verschiedene Fachärzte sowie Zahnärzte befinden sich in angenehmer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise der Bus in 1 Minute Fußweg und der Bahnhof Weixdorf in 6 Minuten zu Fuß, gewährleistet eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Auch Freizeitangebote wie Sportanlagen, Spielplätze und das Jugendzentrum Weixdorf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und fördern eine aktive und gesunde Lebensweise.

Diese Lage vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, komfortables und erfülltes Familienleben. Weixdorf in Dresden 01108 ist ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen können und Eltern die Gewissheit haben, ihren Liebsten ein bestmögliches Umfeld zu bieten – eine Investition in die Zukunft Ihrer Familie.

**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: KOOP26002 - 01108 Dresden**

## Partner di contatto

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

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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