

Dresden – Hellerau

## Liebhaberobjekt - lichtdurchflutetes Musterhaus der Deutschen Werkstätten Hellerau in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24441048



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

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

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

CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 24441048   |
| Superficie netta    | ca. 208 m² |
| Vani                | 8          |
| Camere da letto     | 6          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1922       |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 750.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | legno                                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio                                                         |

CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |



CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Erfahren Sie den Wert  
Ihrer Immobilie

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





CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La proprietà



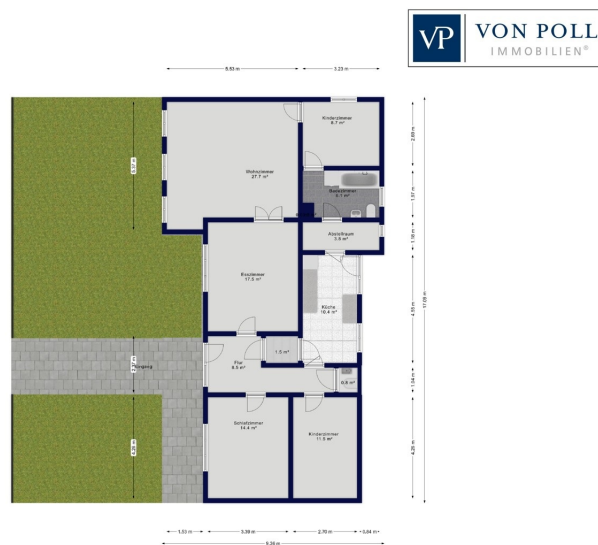
Unser Service für Sie als Eigentümer:

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

**CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau**

# Planimetrie





CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Una prima impressione

Dieses bezaubernde Holzhaus aus dem Jahr 1922 liegt im Herzen der berühmten Gartenstadt Hellerau und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf einzigartige Weise. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Entspannen – ein wahres Liebhaberobjekt für Freunde historischer Architektur. Das Haus wurde über die Jahre mit viel Sorgfalt modernisiert, wobei großer Wert darauf gelegt wurde, den ursprünglichen Charakter zu bewahren. Es strahlt den zeitlosen Charme vergangener Epochen aus und schafft dabei eine unverwechselbare Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der im Jahr 1935 errichtete Atelieranbau aus Stein. Dieser wurde umfassend saniert, wobei die Statik komplett neu aufgebaut und das Dach zusätzlich wärmedämmte wurde. Große Glasfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten einen idyllischen Blick ins Grüne – perfekt für kreative Arbeiten oder als persönlicher Rückzugsort. Auch ein Zugang zum Spitzboden wurde durch den Einbau einer Dachluke geschaffen, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Freisitz im Garten lädt zum Verweilen und Entspannen in der ruhigen, grünen Umgebung ein. Hier können Sie den besonderen Charakter der Gartenstadt Hellerau in vollen Zügen genießen. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und wurde kontinuierlich gepflegt. 2012 wurde das Dach erneuert, sodass es heutigen Standards entspricht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasbrennwerttherme, die zeitgemäße Energieeffizienz mit behaglicher Wärme verbindet. Die Elektrik im Atelieranbau wurde 2011/12 erneuert und entspricht ebenfalls modernen Anforderungen. Diese einmalige Immobilie ist ein echtes Juwel für Liebhaber historischer Wohnkultur. Eingebettet in die ruhige, grüne Umgebung der Gartenstadt Hellerau mit direktem Zugang zur nahegelegenen Parkanlage, vereint sie die Schönheit vergangener Zeiten mit modernem Komfort und bietet einen Lebensraum der besonderen Art. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1922
- Wohnfläche ca. 208,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 790,00 m<sup>2</sup>
- Holzhaus der Gartenstadt Hellerau
- 1935 - Anbau des Ateliers für den Maler und Radierer Rudolf Gebhardt
- Denkmalschutz
- ruhige und grüne Nachbarschaft, Parkanlage
- Dach neu im Jahr 2012
- vollständig unterkellert
- Heizung mit einer Gasbrennwerttherme
- Atelier mit großen Glasfronten und zauberhaftem Blick



**CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau**

## Tutto sulla posizione

Dresden-Hellerau, bekannt als Deutschlands erste Gartenstadt, besticht durch seine harmonische Verbindung von urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Geprägt von historischen Gebäuden, großzügigen Grünflächen und einem durchdachten Stadtplanungskonzept, bietet dieser Stadtteil eine einzigartige Wohnqualität. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und gleichzeitig einer hervorragenden Anbindung an das Dresdner Stadtzentrum. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie der Straßenbahn und der S-Bahn sowie der nahen Autobahnanbindung (A4) erreichen Sie zentrale Ziele schnell und bequem. Neben kulturellen Highlights wie dem weltberühmten Festspielhaus Hellerau finden sich hier auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Parks und Wanderwege. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind ebenso in unmittelbarer Nähe vorhanden und machen Hellerau zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Ruhesuchende. Hellerau verbindet Geschichte, Kultur und modernes Wohnen auf beeindruckende Weise und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Dresden.

CODICE OGGETTO: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## 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 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: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## 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)