

Dresden – Hellerau

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

CODE DU BIEN: 24441048



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

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24441048	Prix d'achat	750.000 EUR
Surface habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1922	Technique de construction	Charpente en bois
		Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## La propriété



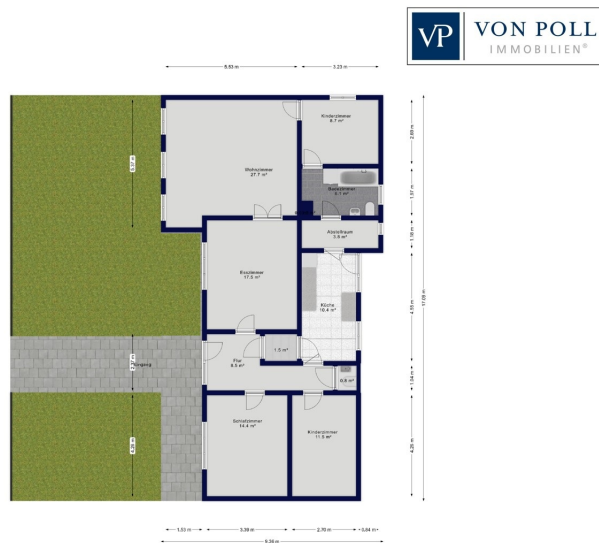
Unser Service für Sie als Eigentümer:

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)*

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Une première impression

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 wärme gedämmt 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

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24441048 - 01109 Dresden – Hellerau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresde  
E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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