



Villa

Ein Haus, drei Leben: Wohnen, Wellness, Wirken.

Klotzsche · Dresden

1.485.000 €

Eckdaten

KAUFPREIS

1.485.000 €

WOHNFLÄCHE

558 m²

GRUNDSTÜCK

1.420 m²

ZIMMER

11

BADEZIMMER

7

BAUJAHR

1920

ETAGEN

4

ZUSTAND

Gepflegt

VERFÜGBARKEIT

Bezugsfrei

OBJEKTART

Villa

OBJEKT-NR.

BI-329

AUSSTATTUNGSMERKMALE

✓ Balkon ✓ Garten ✓ Einbauküche ✓ Stellplatz ✓ Kamin ✓ Gäste-WC ✓ Pool

Objektbeschreibung

Morgens öffnet sich die Tür zur Terrasse, der Kaffee dampft, und vor Ihnen beginnt die Dresdner Heide – kein Zaun, kein Nachbargrundstück, nur Wald.

Diese Stadtvilla aus dem Jahr 1920 vereint, was selten zusammenkommt: hohe Räume und klare Altbau-Proportionen mit der Energieeffizienzklasse A+ – das Ergebnis einer Kernsanierung 1995, eines Anbaus 2012 und des Wellnessausbaus 2019.

Auf rund 558 m² Wohnfläche verteilen sich elf Zimmer über vier Etagen, mit sieben Bädern und drei Einbauküchen. Erd- und Untergeschoss bilden eine großzügige Maisonette mit Kamin und Fußbodenheizung, das erste Obergeschoss bietet drei Zimmer mit zwei En-Suite-Bädern, und das Dachgeschoss funktioniert als autarke Einheit mit eigener Küche und eigenem Bad.

Das Herzstück liegt eine Etage tiefer: eine 2019 erbaute Wellnesslandschaft mit Pool inklusive Gegenstromanlage, finnischer Sauna und Dampfbad. Nach dem Aufguss sind es wenige Schritte vor die Tür – und der Wald beginnt.

Vier Balkone, eine Terrasse mit massivem Außenkamin und ein 1.420 m² großes Grundstück, das nahtlos in die Heide übergeht, prägen den Außenbereich. Dazu kommen ein elektrisches Tor, vier Garagen, zwei Außenstellplätze und ein Weinkeller.

Ein Teil des Hauses wird derzeit gewerblich genutzt – als Praxis, Kanzlei oder Atelier ebenso vorstellbar wie die vollständige Rückverwandlung in einen privaten Wohnraum oder ein Mehrgenerationenkonzept. Vor allem aber ist es eines: ein Zuhause, das Ruhe, Raum und Repräsentation auf eine Weise verbindet, die in Dresden ihresgleichen sucht.

Ausstattung

- ✓ ca. 558 m² Wohnfläche
- ✓ ca. 1420 m² Grundstücksfläche
- ✓ idyllisch direkt am Waldrand der Dresdner Heide gelegen
- ✓ Baujahr ca. 1920
- ✓ umfassende Kernsanierung ca. 1995 (u.a. Dach und Fenster)
- ✓ Anbau von ca. 2012
- ✓ 4 Etagen
- ✓ 4 Balkone
- ✓ große Wellnesslandschaft mit Pool und zwei Saunen - finnische Sauna und Dampfbad von ca. 2019
- ✓ Pool mit Gegenstromanlage und Schwalldusche
- ✓ 3 Küchen - jeweils mit Einbauküchen ausgestattet
- ✓ 11 Zimmer
- ✓ 7 Badzimmer und Gäste-WC's, teilweise mit Badewanne und Dusche, Handtuchheizkörper und Urinal
- ✓ Zimmeraufteilung im Gebäude:
 - ✓ - DG: 1 Zimmer mit Küche und Bad
 - ✓ - 1. OG: 3 Zimmer, davon 2 Zimmer mit anliegendem Bad, 3. Bad im Flur, kleine Küche
 - ✓ - EG: aktuell als Büroeinheit genutztes Zimmer mit angrenzendem Bad, weitere 4 Zimmer, die mit dem UG als Maisonettewohnung verbunden sind
 - ✓ - UG: weiteres Wohn-/Esszimmer zur Maisonettewohnung gehörend, Waschmaschinenzimmer, Weinkeller, Heizungs- bzw. Technikraum, Badezimmer, Wellnesslandschaft
- ✓ Kamin im Wohnzimmer des EG
- ✓ Fußbodenheizung im EG
- ✓ viel Tageslicht durch große Fenster
- ✓ große Terrasse mit Außenkamin und Sitzecke
- ✓ großzügiger Gartenbereich hinter dem Haus
- ✓ Zufahrt durch ein elektrisches Tor
- ✓ 4 Garagenstellplätze
- ✓ 2 Außenstellplätze
- ✓ Gasheizung aus dem Jahr 1996

✓ Energieeffizienzklasse A+

Ausstattung im Detail

BODENBELAG

Teppichboden, Fliesen, Laminat

ABSTELLRAUM

vorhanden

STELLPLÄTZE

6

BALKON/TERRASSE

ca. 80 m²

BAD

Dusche, Wanne, Fenster, Urinal

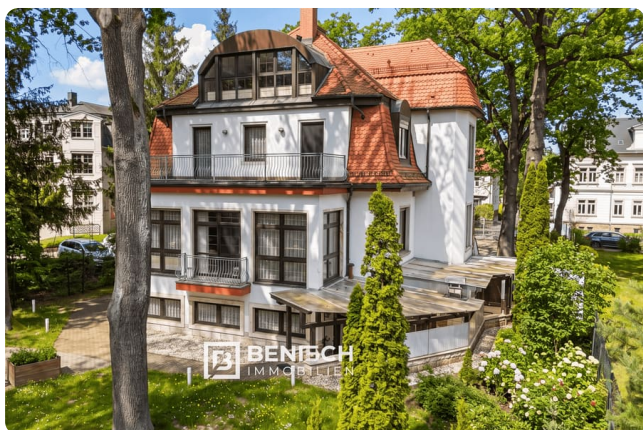
STELLPLATZTYP

Außenstellplatz, Garage

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG

Gehoben

Bilder



Außenansicht



Flur Obergeschoss



Flur



Wohnzimmer - Essbereich mit Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Herrlicher Blick in den Garten



Der beste Blick des Hauses



Schwimmbad mit Gegenstromanlage



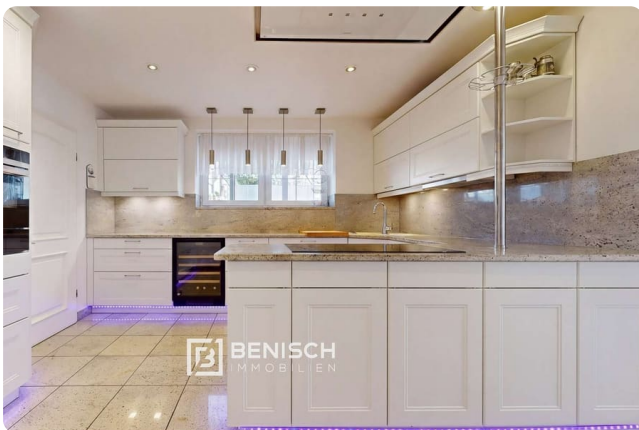
Schwimmbad



Essbereich für die Familie



Terrasse zum Grillen



Küche mit hochwertigen Geräten



Balkon



Garten bei Nacht

Energie & Provision

ENERGIEAUSWEISTYP

Verbrauchsausweis

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

A+

HEIZUNGSART

Gas-Heizung

ENERGIETRÄGER

Gas

BAUJAHR ANLAGENTECHNIK

1996

ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS

22.09.2033

Käuferprovision

3,57% inkl. MwSt.

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

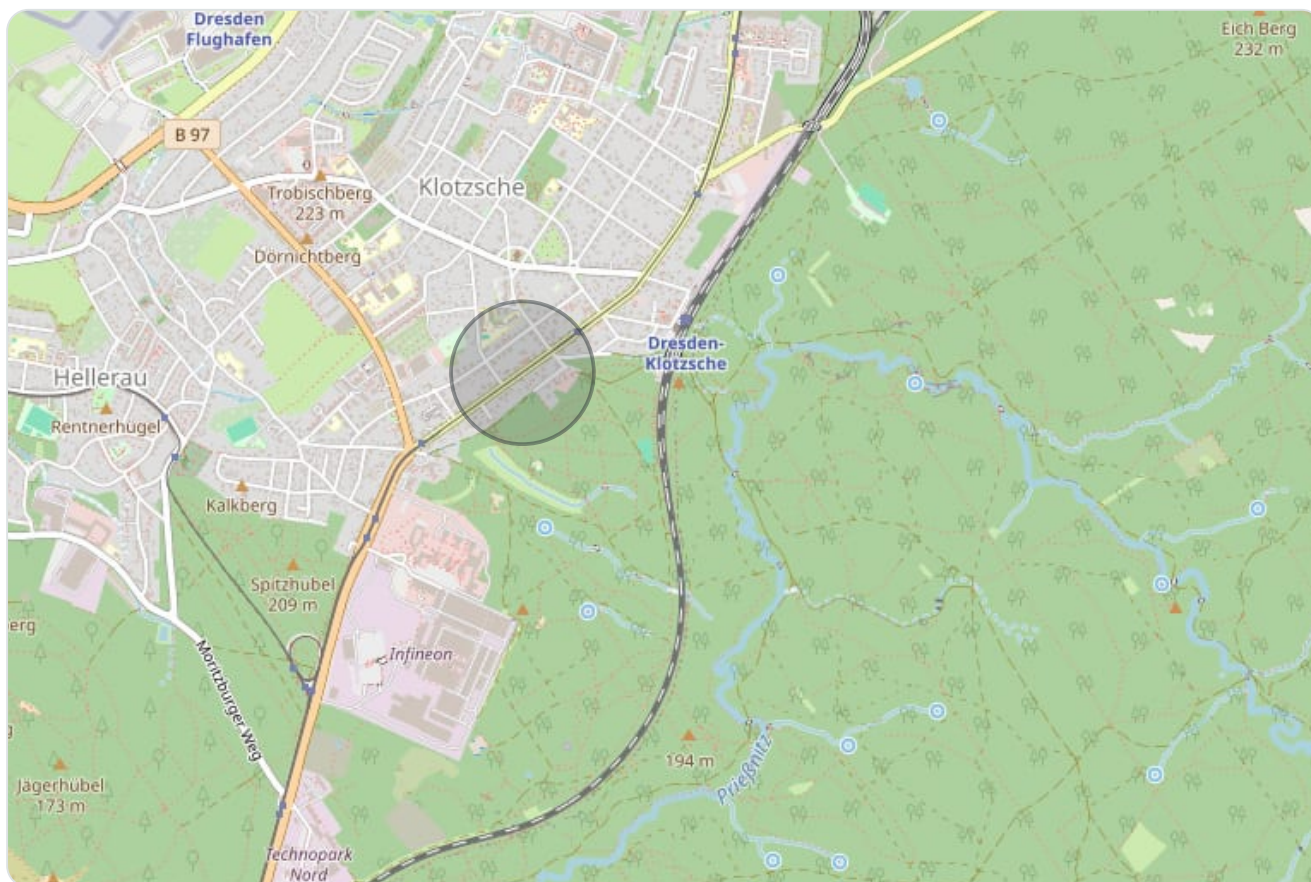
Lage: Klotzsche in Dresden

Diese Lage vereint auf seltene Weise die Dynamik eines weltweit führenden Technologiestandorts mit der absoluten Ruhe unberührter Natur.

Das Anwesen befindet sich in erstklassiger, naturnaher Lage von Dresden-Klotzsche, unmittelbar an der Grenze zur Dresdner Heide. Wer hier lebt, genießt den Luxus, direkt hinter dem Haus in das weitläufige Wegenetz eines der größten Stadtwälder Deutschlands einzutauchen - ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder Erholung im Grünen direkt ab der eigenen Haustür.

Gleichzeitig ist die Immobilie perfekt an den bedeutenden Mikroelektronik-Standort im Dresdner Norden angebunden: Namhafte Global Player wie Infineon, Bosch oder Globalfoundries sowie der Flughafen Dresden sind in nur wenigen Minuten bequem erreichbar, was die Lage besonders für Fach- und Führungskräfte sowie für Konzepte der Zimmervermietung hochattraktiv macht.

Trotz dieser hervorragenden Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren und die sehr gute Infrastruktur des Stadtteils mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer schnellen S-Bahn-Anbindung in die Dresdner Neustadt und Altstadt, bietet das Objekt eine nahezu ungestörte Privatsphäre.



Genaue Adresse auf Anfrage · Klotzsche · Dresden

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Weitere Informationen

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin vor Ort!

Durch eine Anfrage über das Portal wird Ihnen Zugang zu dem interaktiven Exposé gewährt. In diesem befindet sich ein ausführlicher 360° Rundgang, Grundrisse und aussagekräftigere Bilder des Objektes. Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis sich abhängig von der Nachfrage noch verändern kann.

Mit Beurkundung beim Notar entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Provisionsanspruch in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dieses Honorar ist auch fällig, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch den Angebotsempfänger einen Kaufvertrag abschließt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Grundrisse dienen nur als Skizze ohne Anspruch auf Maßtreue.

Der Gerichtsstand ist Dresden.

Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis sich abhängig von der Nachfrage noch verändern kann.

Ihr Ansprechpartner



Vincent Benisch

Immobilienmakler (IHK)

Telefon +49 176 41639259

Büro +49 351 81060260

E-Mail vb@benisch-immobilien.de

Benisch Immobilien GmbH

ANSCHRIFT

Grillenburger Straße 6
01159 Dresden

TELEFON

0351 810 602 60

E-MAIL

info@benisch-immobilien.de

WEB

benisch-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten.