Dresden – Gruna

Wohnen in Bester Lage direkt am Großen Garten

Objektnummer: 25441082



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253.74 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1229 m^2

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

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

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Auf einen Blick

Objektnummer	25441082
Wohnfläche	ca. 253.74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2004
Stellplatz	4 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 253 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie

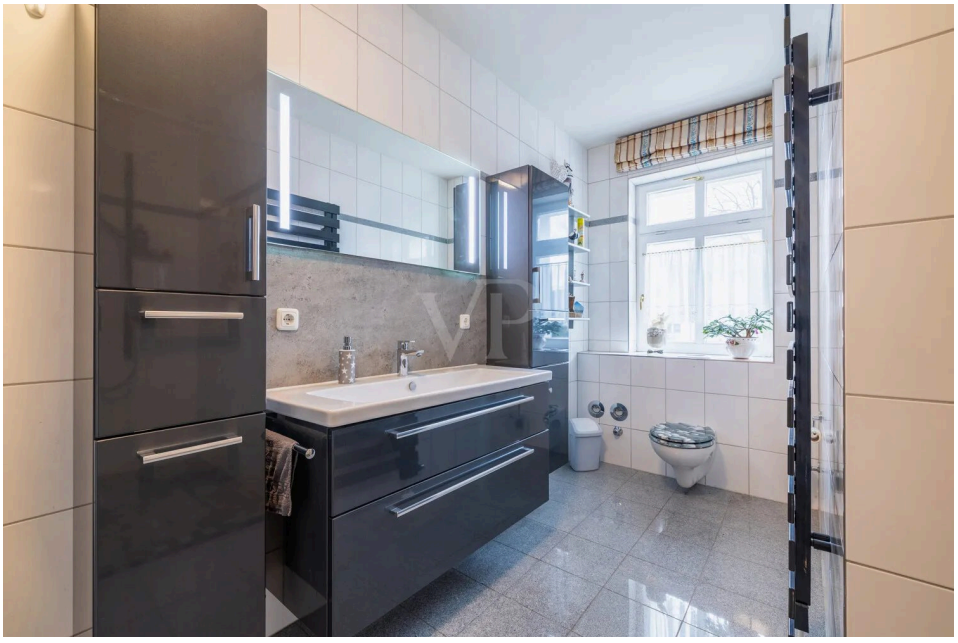




Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Die Immobilie





Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2004 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 253 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 1.229 m² vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf hochwertigen Wohnkomfort und Flexibilität legen.
Die Immobilie befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Bauweise, sowie eine fortlaufende, professionelle Modernisierung. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, drei Küchen und vier Badezimmer.
Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien, als auch für ein Mehrgenerationenhaus; oder jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.
Das Erdgeschoss beherbergt zwei eigenständige Wohneinheiten: eine Ein-Raum-Wohnung mit separater Küche und Bad sowie eine Drei-Raum-Wohnung, ebenfalls mit Küche und Badezimmer. Diese interessante Lösung spricht insbesondere Investoren an, die über Vermietungsmöglichkeiten nachdenken, oder größere Familien, die zusammen, jedoch in eigenen Bereichen leben möchten.
Bei der Modernisierung des Hauses wurde großer Wert auf Qualität gelegt. Die Bauleitung der Umbaumaßnahmen übernahm das renommierte Architekturbüro "Zanderarchitekten".
Ende 2025 wurde die Außenanlage vollständig neu gestaltet, inklusive moderner Medienverlegung. Die Investitionskosten hierfür beliefen sich auf ca. 117.000 €. Ebenso realisiert wird eine neue Briefkastenanlage mit Kameraüberwachung und zusätzlicher Sicherheitsfunktion.
Die Bausubstanz des Hauses zeichnet sich durch massive 36,5 cm Porotonziegelwände aus, die zusätzlich mit einer 16 cm starken Wärmedämmschicht versehen wurden. Dies ergibt zusammen mit dem Wärmedämmputz eine beeindruckende Wandstärke von insgesamt 52 cm und sorgt in Verbindung mit Ortbetondecken für sehr gute Energieeffizienz sowie angenehmes Wohnklima. Die doppelt verglasten Holzfenster verfügen über Insektenschutz und hochwertige Griffoliven.
Beheizt wird das Gebäude seit 2014 durch eine moderne Brennwert-Gaszentralheizung mit separaten Heizkreisen: Während im Obergeschoss Heizkörper zum Einsatz kommen, wurde das Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Dachgeschoss besteht eine Ausbaureserve, die weitere Gestaltungsmöglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum bietet.
Die Ausstattungsqualität lässt keine Wünsche offen und entspricht gehobenem Standard, sodass Sie von alltagspraktischen Details sowie hochwertigen Materialien profitieren. Die Lage des Hauses verbindet ein großzügiges Freiraumangebot auf eigenem Grundstück mit den Vorteilen einer gut angebundenen Umgebung.
Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung vor Ort ein, um sich persönlich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Ausstattung und Details

- großes Grundstück mit 1229 m² Fläche
- Modernisierungen / Bauleitung der Umbaumaßnahmen
durch Zanderarchitekten:
- Holzfenster 2-fach verglast inkl. Insektenschutz und
hochwertigen Griffoliven
- massiv 36,5 Porotonziegel, zusätzlich Wärmedämmung
16 cm und Wärmedämmputz, gesamt Wanddicke 52cm
- Ortbetondecken
- Brennwert-Gasheizung neu im Jahr 2014 mit getrennten
Heizkreisen, Heizkörper im OG und im EG Fußbodenheizung
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- 2025 neue Briefkastenanlage inkl. Kameraüberwachung
- 2025 komplett neue Außenanlagen inkl. Medienverlegung, ca. 117.000,-€ Kosten
- Neubaureserve für Bungalow mit ca. 140 m² Wohnfläche

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

Alles zum Standort

Dresden verkörpert eine harmonische Symbiose aus historischer Eleganz und modernem Lebensstil, die insbesondere im begehrten Gruna ihren Ausdruck findet. Die Stadt besticht durch eine exzellente Infrastruktur, ein vielfältiges kulturelles Angebot und eine dynamische Wirtschaft, die höchste Lebensqualität mit nachhaltigem Wachstum verbindet. Hier treffen exklusive Wohnlagen auf eine stabile Wertentwicklung, was Dresden Gruna zu einer der gefragtesten Adressen für anspruchsvolle Immobilieninteressenten macht.
Die Lage am Großen Garten vereint Privatsphäre mit urbaner Nähe und bietet ein Umfeld, das sowohl kulturell als auch gesellschaftlich höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die unmittelbare Nähe zu renommierten Kulturstätten und feinster Gastronomie unterstreicht den gehobenen Charakter dieses Viertels und schafft eine Atmosphäre von diskreter Noblesse und Lebenskunst.

In unmittelbarer Umgebung erwarten Sie vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Leben bereichern: elegante Parks wie der Große Garten und Rothermundtpark laden zu entspannten Spaziergängen ein, während exklusive Restaurants und stilvolle Cafés, etwa das „Espitas“ oder die „Eisbar Haselbauer“, kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau versprechen. Für kulturelle Highlights sorgt die nahegelegene Freilichtbühne Junge Garde im Großen Garten, die mit anspruchsvollen Veranstaltungen begeistert. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Straßenbahnstationen „Zwinglistraße“ oder "Karcherallee" in nur fünf Minuten Fußweg, garantiert eine bequeme Erreichbarkeit aller urbanen Zentren. Einkaufsmöglichkeiten von hoher Qualität, darunter der „Vorwerk Podemus“ in nur zwei Minuten zu Fuß, runden das exklusive Angebot ab.

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

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 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.

Objektnummer: 25441082 - 01277 Dresden – Gruna

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