Dresden

Luxuriöse Architektenvilla inklusive Pool & Gartenensemble

Objektnummer: 26441031



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 405.93 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1431 m²

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

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

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	26441031
Wohnfläche	ca. 405.93 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.09.2032
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

Ein erster Eindruck

Souveräne Zurückhaltung prägt diese Villa vom ersten Moment an. 2013 als Hotel fertiggestellt und 2023 zum Wohnhaus rekonstruiert, präsentiert sie sich in einem neuwertigen Zustand. Alles wirkt neuwertig, stimmig und modern. Hochwertige Materialien im Außen- und Innenbereich. Die Holzfassade, die raumhohen Fensterfronten, lassen die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich verschwinden. Die Villa besitzt zwei Ebenen, mit rießigen, großzügigen Räumen, einer umlaufenden Dachterrasse, mit je einem Badetempel. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Je eine rießige Kochinsel machen es möglich, beide Ebenen als eigene Wohneinheiten zu nutzen. Zwei Schlafzimmer schaffen private Rückzugsbereiche.
Das Highlight ist sicherlich der ca.115m² Wohnsaal im Erdgeschoß. Alles wirkt sehr harmonisch. Der Kamin, der rießige Esstisch und die eigene Bar, ein versenkbarer Beamer, nebst Leinwand und Soundsystem ist purer Luxus. Der vollausgestattete und kühle Weinkeller entführt sie in Ihr eigenes Weingut. Luxus pur ist auch der gesamte Außenbereich. Die finnische Panoramasauna am Pool mit eigenem Wellness-Ruheraum unterstreichen diesen Anspruch. Im ganzen Haus zirkuliert belebtes Granderwasser. Eine Fußbodenheizung und Erdwärmepumpe sorgen für eine gleichmäßige, angenehme Wärme bzw. Kühlung. Die Villa wurde 2023 modernisiert und auf den Stand der Technik gebracht. Hier wurde mit einem Aufzugsschacht auch die Möglichkeit eines Aufzuges geschaffen. Der mit Liebe zum Detail angelegte Garten, welcher im Übrigen auch den Garten- und Landschaftspreis 2013 erhielt, vermittelt Ruhe, die inmitten einer Großstadt selten zu finden ist.
Einfach eine Oase der Entspannung.

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

Ausstattung und Details

Technik:
- belebtes, vitalisiertes Wasser durch eine Grander-Wasserbelebungsanlage
- Wärmepumpe, Erdwärme mit 3 Kernbohrungen zu je 99 Meter, Fußbodenheizung und Kühlung im gesamten Haus
- 19 kWp Photovoltaik Anlage auf dem Flachdach
- Komplette Lüftungsanlage im Wohn- und Schlafraum
- Musikanlage von Bose mit Zuspiel in den Aussenanlagen Pool und Sauna
Ausstattung:
- Ausgezeichneter, preisgekrönter Garten mit erwählten Bäumen und Pflanzen, wie Catalpa , Sibirische Birke, Platanen und Bambus, Terrassenboden aus Travertin und Edelholz
- Poolhaus mit Panoramasauna aus beruhigenden Zirbenholz und extra Ruheraum, Dusche und Blick auf den Pool
- beleuchtete Poolanlage inkl. Poolhaus, Sitzecke und Poolterrasse,
- Luxuriöse Küche mit Induktionsherd von V-Zug und besonderer Frontendgestaltung aus Kaffee im Obergeschoss
- Luxuriöse Küche inkl. französischen Gasherd mit Backofen von La Cranche (20,5 KW) und
separaten Backofen von V-Zug im Erdgeschoss
- Als Einzelstück designter hochwertiger Kamin
- Separate Bar und große , versenkbare Bildleinwand mit Beamer (3 × 2 m) im Wohnraum Erdgeschoss
- Hochwertiger Weinkeller aus Eichenholz, Lehmziegel inkl. Kühlung, welcher von den herausragenden feuchtigkeits- und temperaturregulierenden Eigenschaften des Naturbaustoffs profitiert, im Untergeschoss
- Hochwertige Ausstattungsqualität inkl. natürlicher Materialien, wie Lehmputz an den Innenwänden, Holz und Schiefergestein, Bodengestaltung mit Juramamor und Industrieparkett im gesamten Gebäude
- Neuwertiger und äußerst gepflegter Zustand inkl. nachhaltiger Gestaltung und einem sehr guten energetischen Standard
-Badausstattung freistehende Einzelbadewanne, Regenwalddusche, separaten WC´s in jedem Badezimmer
- Einfahrt mit elektrischem fernbedienbarem Tor inkl. Videosprechanlage
- Fahrradraum und überdachtem Abfallseparee
Ausbau:
- Eingebauter Aufzugsschacht für den Einbau eines Aufzugs vorbereitet
Wohnwert:
- Ruhige, private Atmosphäre
- Luxuriöses Wohnambiente mit hoher Alltagstauglichkeit

- Repräsentatives und zugleich zeitloses Wohnkonzept
- Hochwertig modernisiert (2023)

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

Alles zum Standort

Dresden, insbesondere der westliche Stadtrand mit seinen charmanten Stadtteilen wie Cossebaude, Mobschatz und Oberwartha, verkörpert eine harmonische Verbindung aus historischer Eleganz und zukunftsweisender Dynamik. Als aufstrebender Standort mit einem stabilen Wirtschafts- und Forschungsumfeld, geprägt von Branchen wie Mikroelektronik, Maschinenbau und Biotechnologie, bietet die Stadt eine exzellente Infrastruktur und eine Lebensqualität, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und naturnahen Rückzugsorten macht Dresden zu einem begehrten Wohnort für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Prestige und nachhaltige Wertentwicklung legen.
Die westlichen Vororte zeichnen sich durch ihre exklusive Wohnatmosphäre aus, die von Ruhe und Sicherheit geprägt ist. Hier finden sich elegante Wohnlagen, die durch ihre begrenzte Neubauentwicklung und familienfreundliche Umgebung eine besonders hohe Lebensqualität garantieren. Diese Stadtteile bieten eine perfekte Balance zwischen diskreter Privatsphäre und einer lebendigen Gemeinschaft, die das urbane Leben mit naturnahem Erleben verbindet – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.
In unmittelbarer Nähe eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, den gehobenen Lebensstil zu genießen. Hochwertige Gastronomie lädt zu kulinarischen Entdeckungen ein: Vom charmanten Drei Mädel Hofkaffee, nur 4 Minuten zu Fuß entfernt, bis zum stilvollen Biergarten Zschonermühle, der in 7 Minuten erreichbar ist, finden Genießer exklusive Rückzugsorte. Für kulturelle und gesellschaftliche Highlights sorgen renommierte Veranstaltungsorte wie das Puppentheater, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie der "Beatpol", der mit seinem vielfältigen Programm in 20 Minuten bequem erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau, darunter Biomärkte und ausgewählte Feinkostläden, sind in angenehmer Entfernung verfügbar und ergänzen das anspruchsvolle Angebot.
Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die urbane Exklusivität: Mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Sie flexibel und komfortabel die gesamte Stadt erschließen können. Die Nähe zu wichtigen Straßenverbindungen ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Dresdner Innenstadt und darüber hinaus. Für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf ein stilvolles, kultiviertes Umfeld legen, bietet dieser Standort eine unvergleichliche Kombination aus Prestige, Lebensqualität und diskreter Eleganz. Hier verschmelzen exklusive Wohnkultur und ein facettenreiches Freizeitangebot zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Gefühl von Ankommen und Wohlbefinden auf höchstem Niveau vermittelt.

Objektnummer: 26441031 - 01156 Dresden

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: 26441031 - 01156 Dresden

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