

Dresden

# Traumhafte Stadtvilla mit ruhigem Grundstück in Dresden Klotzsche

????????? ??????????: 24441024



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

?????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.080 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ??? ??????

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 24441024                                                   |
| ????????????        | ca. 250 m <sup>2</sup>                                     |
| ????????            | 6                                                          |
| ?????????? ???      | 4                                                          |
| ????????            | 2                                                          |
| ???? ?????????????  | 1936                                                       |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>????? ??????????????,<br>1 x ???????? |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????         | ?????????                                                                             |
| ??????                 | ???????????????                                                                       |
| ?????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ???????????????? | 2024                                                                                  |
| ?????????              | ?????????                                                                             |
| ????????????????       | WC ??????????????,<br>?????????????????<br>?????????                                  |

???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

????????????? ???????????

|                                                     |                      |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????????? ???????<br>?????????????                                              | 100.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 03.11.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1936           |

???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ?????????



???????? ?????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ?????????



???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ?????????



???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ?????????





???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ?????????



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)



??????? ????????: 24441024 - 01109 Dresden

?? ????????



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)*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Objektvorstellungstermin mit uns:

SHOP DRESDEN +49 351 21 06 869 0

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

??????? ????????: 24441024 - 01109 Dresden

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine exklusive Stadtvilla in Dresden-Klotzsche, die stilvoll zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort vereint. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1936 und zuletzt 1996 modernisiert, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von ca. 1.080 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, aufgeteilt auf zwei Vollgeschossen und der Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss, bietet dieses Haus genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Ausstattung der Immobilie ist von gehobener Qualität und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die Zentralheizung, die im Jahr 2024 erneuert wurde, garantiert auch in den kalten Monaten eine behagliche Wärme im gesamten Haus. Mit zwei Badezimmern ist für ausreichend Komfort gesorgt. Das nicht einsehbare Grundstück lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Drei Außenstellplätze sowie eine Garage mit Platz für ein weiteres Fahrzeug bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste. Abschließend lässt sich sagen, dass die charmante Architektur dieser Villa klassische und moderne Elemente harmonisch vereint und ein stilvolles, wohnliches Zuhause bietet. Mit der durchdachten Raumaufteilung und den großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie ideal für individuelle Wohnräume. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Diese besondere Immobilie stellt eine einmalige Gelegenheit für alle dar, die ein großzügiges Haus mit Potenzial zur Verwirklichung persönlicher Wohnideen suchen. Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses einzigartige Anwesen zu besichtigen und Ihren Traum vom eigenen Zuhause in Dresden-Klotzsche zu realisieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Team vom VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

??????? ???????: 24441024 - 01109 Dresden

???????????????? ???? ??????????

- Wohnfläche ca. 250,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1.080,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr Einfamilienhaus 1936
- sechs Zimmer davon vier Schlafzimmer
- nicht einsehbares Grundstück
- Garage Platz für ein Fahrzeug
- drei Außenstellplätze
- Einbau neue Heizung 2024

??????? ????????: 24441024 - 01109 Dresden

??? ??? ??? ????????????

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Dresdner Stadtteil Klotzsche, einem der grünsten und familienfreundlichsten Wohngebiete der Stadt. Klotzsche zeichnet sich durch seine attraktive Lage am nördlichen Stadtrand von Dresden aus und bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und altem Baumbestand, was dem Viertel einen besonders charmanten Charakter verleiht. Der Stadtteil Klotzsche ist bekannt für seine ruhige Wohnlage, die dennoch eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeitangebote. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Waldgebiet der Dresdner Heide, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren einlädt. Trotz der naturnahen Umgebung ist das Stadtzentrum von Dresden schnell und unkompliziert zu erreichen: Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Innenstadt, während die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich Straßenbahn und S-Bahn, eine zügige und komfortable Verbindung gewährleistet. Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Dresdner Flughafen und den umliegenden Technologiezentren wie der "GlobalFoundries" und dem Forschungszentrum Dresden-Rossendorf, was Klotzsche besonders für Berufspendler attraktiv macht. Zusätzlich bieten die in der Nähe liegenden Gewerbeparks und das Areal des Flughafens zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten. Gleichzeitig liegt das Haus fernab jeglicher Lärmbelästigung durch den Flugverkehr, sodass Sie hier eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre genießen können. Kurzum: Klotzsche ist ein Stadtteil, der eine hervorragende Lebensqualität bietet und ein idealer Rückzugsort für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler ist.

??????? ?????????: 24441024 - 01109 Dresden

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

???????? ??????????: 24441024 - 01109 Dresden

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 ??????  
E-Mail: dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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