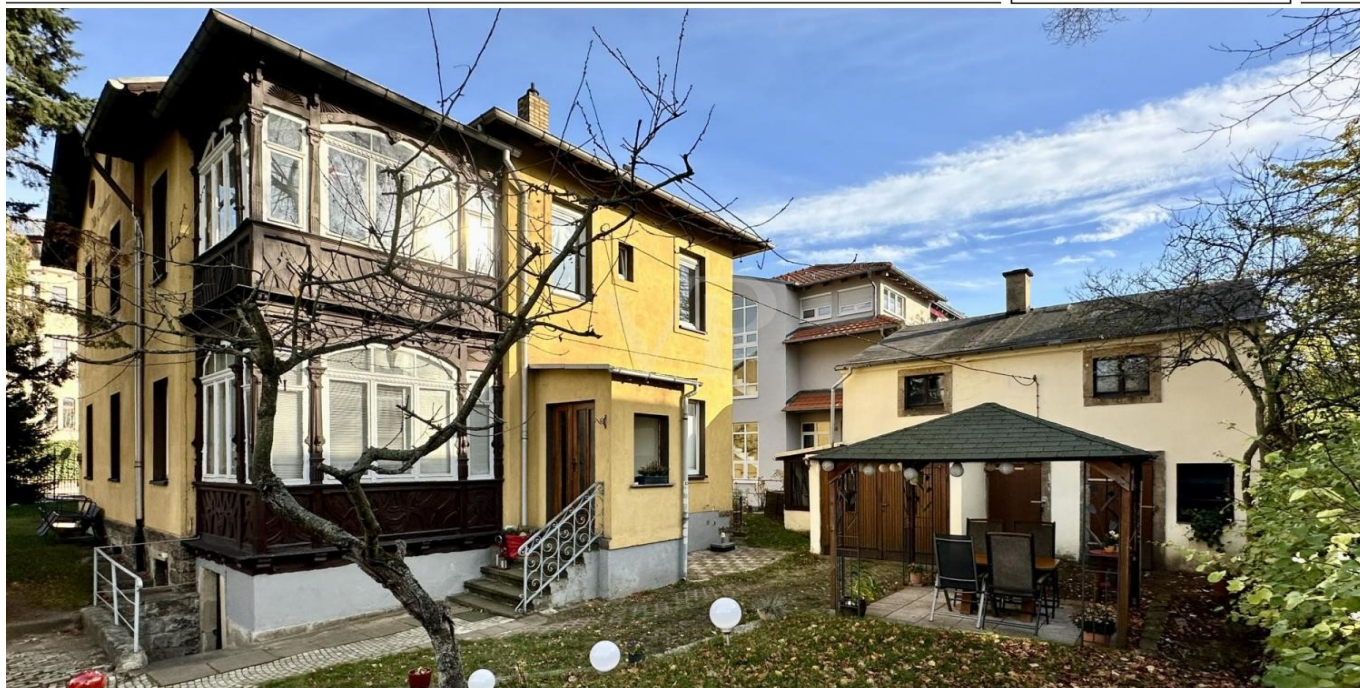


Dresden

# Villa mit Potenzial am Weißen Hirsch

CODICE OGGETTO: 24441043

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

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180,9 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24441043                                      |
| Superficie netta    | ca. 180,9 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a due falde                                   |
| Vani                | 8                                             |
| Camere da letto     | 6                                             |
| Bagni               | 2                                             |
| Anno di costruzione | 1876                                          |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>10000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 550.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Gas               |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.11.2034        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 350.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                |

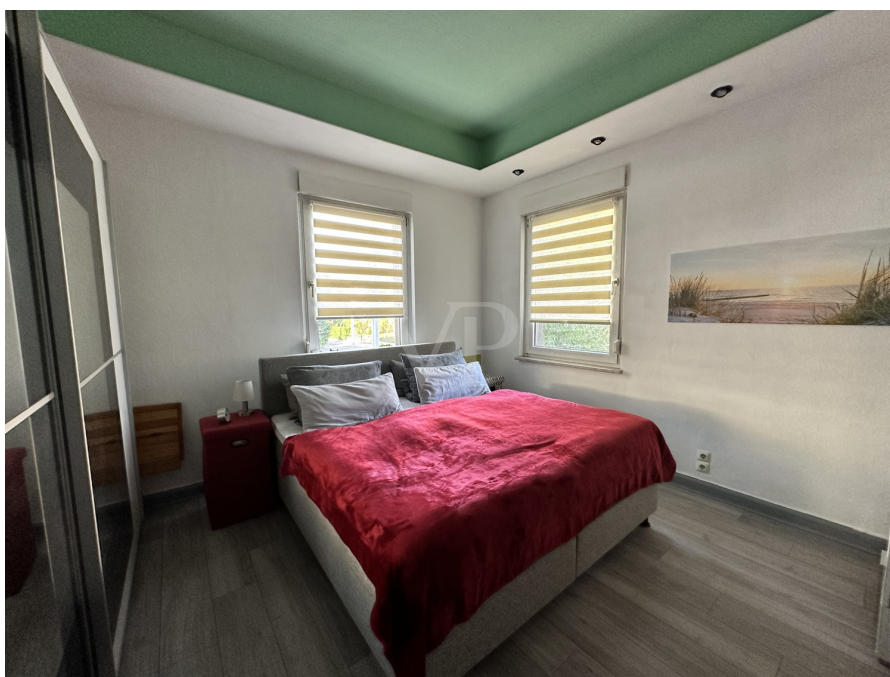
CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden**

## Una prima impressione

Die Immobilie auf der Bautzner Landstraße 56 in Dresden ist ein außergewöhnliches Gebäude, das Teil eines historischen Flächendenkmals ist. Das Gebäude weist eine eindrucksvolle Jugendstil-Architektur auf, die durch zahlreiche stilvolle Details besticht und den Charme dieser Epoche eindrucksvoll einfängt. Besonders auffällig sind die kunstvollen Fassadenelemente, die ornamentale Verzierungen, filigrane Stuckarbeiten und elegante Formen beinhalten, welche die Ästhetik des frühen 20. Jahrhunderts widerspiegeln. Obwohl das Gebäude seinen Glanz aus vergangenen Zeiten noch immer zur Schau stellt, ist es aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Spuren der Zeit sind sichtbar, was jedoch eine wunderbare Grundlage für Liebhaber des Jugendstils bietet, die den authentischen Charme bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort integrieren möchten. Der historische Wert und die architektonische Schönheit machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Juwel auf dem Dresdner Immobilienmarkt.

**CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie an der Bautzner Landstraße 56 liegt an der Stadtteilgrenze von Loschwitz am Rand der Dresdner Heide und verbindet urbanes Wohnen mit der Nähe zur Natur. Die Umfeld ist geprägt von historischer Bausubstanz und einer grünen, gepflegten Umgebung. Durch die direkte Anbindung an die Bautzner Landstraße ist das Stadtzentrum Dresdens in ca. 10 Minuten erreichbar, und die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 11) bieten eine bequeme Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich ermöglichen nahegelegene Bundesstraßen und die Autobahn A4 eine gute regionale Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist H. Die Ausstattung liegt einer grundlegenden Kernsanierung in den 90er Jahren zu Grunde. Das historische Wohnhaus wird derzeit genutzt als Zweifamilienhaus, bietet Möglichkeiten das Haus insgesamt als Einfamilienhaus zu nutzen. Des weiteren befindet sich im Grundstück ein kleines Hinterhaus, welches nach Sanierung ebenfalls als Wohnraum genutzt werden könnte. Derzeit ist im Hinterhaus eine Garage und ein Schuppen untergebracht und die obere Etage wird aus Gründen der Baufähigkeit nicht genutzt.

**CODICE OGGETTO: 24441043 - 01324 Dresden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

**Tel.:** +49 351 - 21 06 869 0

**E-Mail:** dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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