

Dresden

# Historische Villa mit Denkmalschutz zur Sanierung in Bester Lage am Loschwitzer Elbhang

CODE DU BIEN: 24441036



PRIX D'ACHAT: 2.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 620 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.660 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24441036	Prix d'achat	2.600.000 EUR
Surface habitable	ca. 620 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	Technique de construction	massif
Année de construction	1926	Surface de plancher	ca. 820 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	6 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

# Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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



VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## La propriété

VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie den Wert  
Ihrer Immobilie

[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)

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

**CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden**

## Une première impression

Dieses einzigartige Anwesen aus dem Baujahr 1926 bietet eine seltene Gelegenheit, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit beeindruckender Historie und viel Potenzial zu erwerben. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.660 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche über ca. 620 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Nutzfläche von ca. 820 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss, ein Untergeschoss und einen Dachboden, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Gebäude besticht durch seine gut erhaltene historische Bausubstanz und zahlreiche originale Details, die den besonderen Charme dieses Anwesens ausmachen. Zu den erhaltenen Elementen zählen wunderschöne Ornamente, filigraner Stuck, historische Türen und Türgriffe sowie teilweise original erhaltene Parkettböden. Diese baulichen Besonderheiten unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie und bieten eine ideale Basis für eine stilvolle Sanierung. Im 1. Obergeschoss wurden bereits zwei Wohnungen saniert, die derzeit vermietet sind. Die restlichen Bereiche des Hauses, einschließlich der sechs Garagen, befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, die Villa nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und das volle Potenzial auszuschöpfen. Das Grundstück umfasst einen weitläufigen, parkähnlichen Garten mit alten Bäumen, der eine idyllische Atmosphäre und einen hohen Erholungswert bietet. Von hier aus genießen Sie eine traumhafte Aussicht, die das Wohngefühl zusätzlich aufwertet. Eine Autozufahrt führt direkt bis zum Haus, was den Komfort im Alltag erhöht. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Vereinbaren Sie mit uns einen Objektvorstellungstermin. Ihr Von Poll Immobilien Dresden Team

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## Détails des commodités

- Wohnfläche ca. 620,00 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 820,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 2.660,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1926
- Denkmalschutz
- zwei Vollgeschosse, Dachgeschoss, Untergeschoss und Dachboden
- zwei Wohnungen im 1.Obergeschoss saniert - zur Zeit vermietet
- Park mit alten Bäumen
- Autozufahrt bis zum Haus
- sechs sanierungsbedürftige Garagen
- traumhafte Aussicht
- original erhaltene Ornamente, Stuck, Türen und Türgriffe, sowie historische Parkettböden

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## Tout sur l'emplacement

Dresden-Loschwitz zählt zu den exklusivsten und landschaftlich reizvollsten Stadtteilen der sächsischen Landeshauptstadt. Direkt an den Elbhängen gelegen, bietet Loschwitz eine malerische Mischung aus historischem Charme, exklusiver Wohnlage und einer einzigartigen Naturnähe, die den Stadtteil besonders für gehobene Ansprüche attraktiv macht. Diese idyllische Lage in Verbindung mit einer erstklassigen Infrastruktur macht Loschwitz zu einer gefragten Adresse für Mieter und Eigentümer. Loschwitz besticht durch seine einzigartige Lage an den Elbhängen und bietet seinen Bewohnern eindrucksvolle Ausblicke auf die Elbe und das Dresdner Stadtpanorama. Die Nähe zur Natur und die vielen historischen Villen und Anwesen machen den Stadtteil zu einem der vornehmsten Wohnviertel Dresdens. Die berühmten Sehenswürdigkeiten, wie das „Blaue Wunder“ – die Loschwitzer Brücke – und die traditionsreichen Bergbahnen verleihen dem Stadtteil zusätzlichen kulturellen Reiz. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Loschwitz hervorragend an die Innenstadt angebunden. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Dresdner Altstadt in etwa 15 Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit anderen Teilen Dresdens, und die Nähe zur Bundesstraße B6 bietet schnelle Verbindungen ins Umland. In Loschwitz selbst stehen den Bewohnern vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Kunstgalerien zur Verfügung, was den Standort besonders attraktiv macht. Neben der einzigartigen Natur bietet Loschwitz ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu den Weinbergen, dem Schloss Pillnitz und dem Großen Garten ermöglicht entspannende Spaziergänge, Radtouren und kulturelle Ausflüge. Die Elbwiesen und die zahlreichen Wanderwege machen Loschwitz besonders attraktiv für naturverbundene Bewohner. Zudem finden sich im Viertel zahlreiche Kunst- und Kulturveranstaltungen, die das gesellschaftliche Leben bereichern.

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

CODE DU BIEN: 24441036 - 01326 Dresden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresde  
E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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