

Dresden – Weißer Hirsch

# Malerische Stadtvilla - kernsaniertes Kulturdenkmal in Dresdens Bester Lage

????????? ??????????: 25441001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Kernsaniertes Kulturdenkmal  
malerische Stadtvilla auf dem  
Weißer Hirsch in Dresden*

# *Secret Sale*

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

???? ??????: 2.950.000 EUR • ??????????: ca. 395 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 1.160 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

???????? ??????????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25441001	????? ???????	2.950.000 EUR
????????????	ca. 395 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	12		
???????????? ??? ????????	7	????? ?????????????	2020
????????	3	???????? ????????????	??????
????? ?????????????	1898	????????????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	??????	
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ???????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

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

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

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

KEIN

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

?????

???????? ??????????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Kernsaniertes Kulturdenkmal  
malerische Stadtvilla auf dem  
Weißer Hirsch in Dresden*

*Secret Sale*

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP Best Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde VON POLL  
IMMOBILIEN  
Dresden

Handelsblatt  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 18 Immobilienmakler  
VON POLL

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

DEKRA Standard  
Sachverständigen für  
Immobilienbewertung (D)  
Standard EN 12847 / 2114  
www.dekra.de

DEKRA

**Professionelle Immobilien-  
bewertung vom Experten**

DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

Steffen Dreier  
Geschäftsstellenleiter  
Dipl. Bauingenieur  
T.: 0351 - 21068690



???????? ??????????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

?? ?????????



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**2,87% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
2,81% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,82% p.a.	2,90% p.a.
10 Jahre	2,81% p.a.	2,87% p.a.
30 Jahre	3,28% p.a.	3,34% p.a.

Stand 03.01.2015

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



??????? ???????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

Diese beeindruckende und geschichtsträchtige Immobilie offeriert eine seltene Gelegenheit, den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort zu verbinden. Erbaut im Jahr 1898 und im Jahr 2020 kernsaniert, befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus in einem hervorragend saniertem Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 395 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1160 m<sup>2</sup>, bietet dieses Anwesen ausreichend Platz. Derzeit wird der Geschäftsbereich als Büro genutzt und wäre durch die optimale Raumaufteilung auch als Praxis denkbar. Insgesamt befinden sich hier 12 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer. Im Untergeschoß befinden sich gartenseitig eine Einliegerwohnung mit hellen bodentiefen Fenstern. Der Geschäftsbereich verfügt über einen Wintergarten und einen Balkon, das Obergeschoss über eine große neu geschaffene Aussichtsterrasse mit Blick in das Elbtal und eine Frühstücksterrasse mit Verschattung (Markise) nach Südost. Der Erhalt vieler originaler Details aus der Bauzeit verleiht dem Haus einen besonderen Charme und Charakter. Der Stil des späten 19. Jahrhunderts wurde bei der Sanierung respektvoll und mit Liebe zum Detail bewahrt, während die Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Energieeffizienz und Komfort auf dem neuesten Stand sind. Diese Immobilie ist ab Juni 2025 beziehbar und bietet die Möglichkeit sowohl privat als auch geschäftlich zu nutzen.

??????? ???????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

- Kulturdenkmal Baujahr 1898
- Kernsanierung und Modernisierung 2020 zum Wohn und Geschäftshaus
- Wohnfläche ca. 395m<sup>2</sup> und zusätzlich Nutzfläche 190m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1160m<sup>2</sup>
- 12 Zimmer, 3 Bäder , 2 Gäste WC
- Praxis oder Kanzlei im EG
- Einliegerwohnung mit ca. 60m<sup>2</sup> im Gartengeschoß
- Wohnbereich im OG und ausgebautem Dachgeschoß



??????? ???????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

Der Weiße Hirsch ist ein Stadtteil im Nordosten Dresdens, der sich vor allem durch seine ruhige, grüne Lage sowie die prächtige historische Architektur auszeichnet. Der Name „Weißer Hirsch“ bezieht sich auf eine ehemalige Jagdstation, die in diesem Gebiet errichtet wurde. Heute ist der Stadtteil eine bevorzugte Wohngegend und besticht durch seine Mischung aus Villen und gepflegten Grünanlagen. Der Weiße Hirsch thront über der Stadt und die Bürger dieses Stadtteils fühlen sich sehr wohl. Zurecht! Unten im Tal fließt die Elbe durch das Blaue Wunder und die Luft im Stadtteil ist um Welten besser als im Stadtkessel. Fußläufig erreichen Sie die Dresdner Heide und spazieren in die Natur, abseits der hektischen Stadt. Der Stadtteil ist vor allem für seine naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zur Dresdner Heide bekannt. Der Weiße Hirsch ist durch verschiedene Verkehrslinien gut an das Zentrum von Dresden angebunden. Mehrere Straßenbahnen und Busse bieten eine schnelle Verbindung zu den Innenstadtbereichen, insbesondere zur Altstadt. Der Dresdner Hauptbahnhof ist etwa 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Zudem hat der Stadtteil gute Anbindungen an die wichtigen Verkehrsstraßen, darunter die B6 und die A17, die sowohl für den regionalen Verkehr als auch für die Anbindung an das überregionale Straßennetz von Bedeutung sind. Die Architektur des Weißen Hirschs ist von einer eleganten Mischung aus Altbauten, Villen und Neubauten geprägt. Viele der historischen Gebäude stammen aus der Gründerzeit und dem späten 19. Jahrhundert, als der Stadtteil als exklusives Wohngebiet für die wohlhabendere Bevölkerung Dresdens galt. Das Bild wird durch großzügige Grünflächen und gepflegte Gärten abgerundet. Die Hauptstraße, die sich durch den Stadtteil zieht, ist gesäumt von schönen Einfamilienhäusern und sorgt für eine eher ruhige, fast schon dörflich anmutende Atmosphäre. Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität und gilt als eine der Toplagen Dresdens.

??????? ????????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

**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.

???????? ??????????: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

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

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)