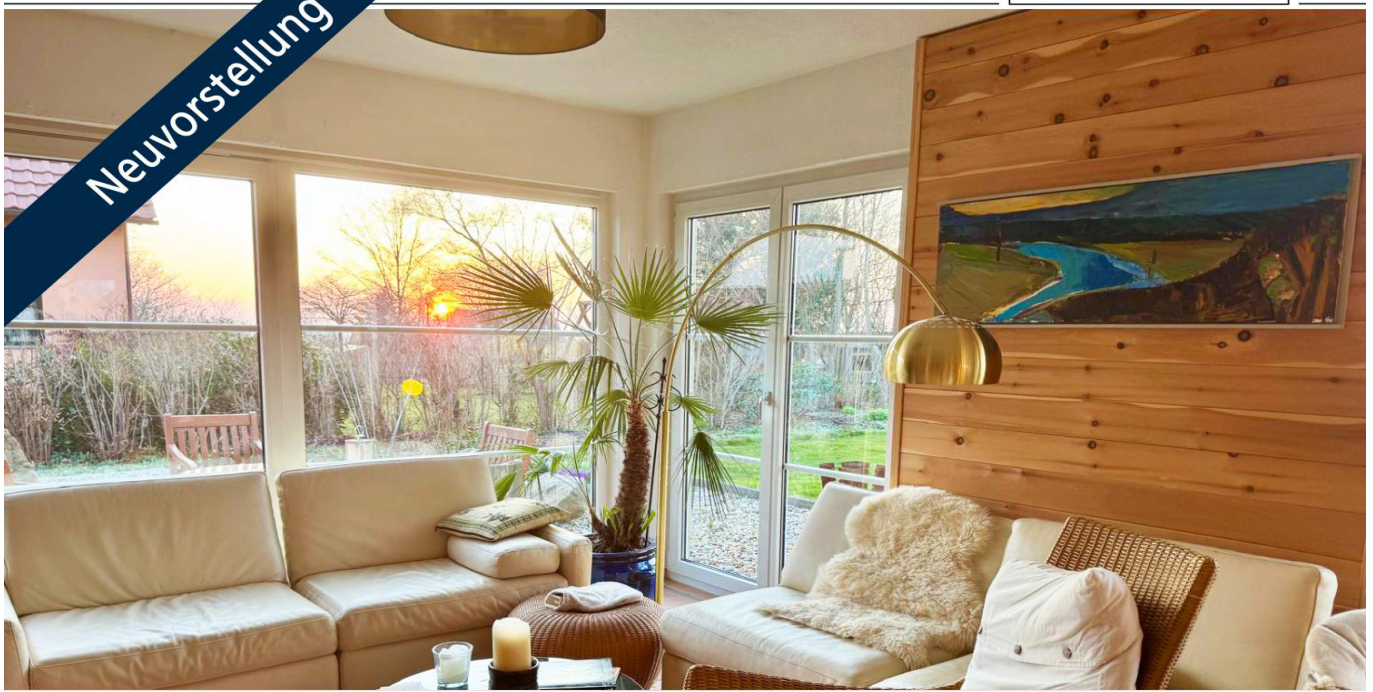


Dresden – Bühlau

# Exklusives Ein-/ Zweifamilienhaus in traumhafter, ruhiger Lage mit großzügigem, parkähnlichem Grundstück in Randlage Dresdens

Property ID: 25441016

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.380 m<sup>2</sup>

Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25441016                                |
| Living Space         | ca. 217 m²                              |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 8                                       |
| Bedrooms             | 7                                       |
| Bathrooms            | 2                                       |
| Year of construction | 2006                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 990.000 EUR                                                                         |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                                |
| Condition of property         | Well-maintained                                                                     |
| Construction method           | Prefabricated components                                                            |
| Usable Space                  | ca. 113 m²                                                                          |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Geothermal energy  |
| Energy certificate valid until | 23.05.2035         |
| Power Source                   | Geo Thermal        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 21.30 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2006                      |



Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property





Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property





Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property



Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

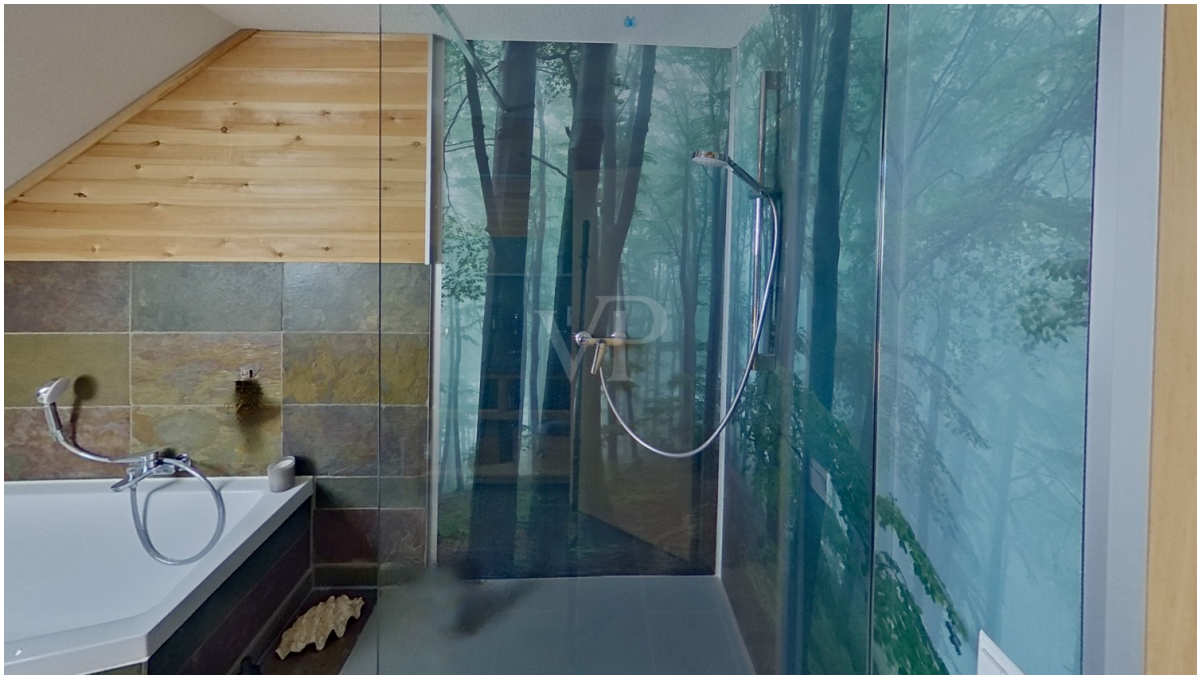
## The property





Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property



Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property





Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property



Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property





Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## A first impression

Verkauft wird ein Einfamilienhaus der Extraklasse. In bester Lage von Dresden befindet sich dieses Einfamilienhaus in ruhiger Randlage mit wunderschönem großzügigen Grundstück und dabei perfekt an die öffentlichen Verkehrsmittel der Stadt Dresden angeschlossen. Das Haus hat All das, was das Herz begehrt. Einen hellen Wohnraum mit offener Küche und Kücheninsel, einen Kamin, Sauna, Keller mit Aussenzugang, einem am Haus angeschlossenen Carport mit Schuppen. Zudem gibt es eine Alarmanlage, eine herrliche Toreinfahrt und Im Garten befinden sich ein Brotbackofen, eine Gartenhütte und sehr schöne Gehölze. Das gepflegte Haus, welches sowohl als Einfamilien- als auch Zweifamilienhaus nutzbar ist (sämtliche Medien in beiden Etagen vorhanden) und 2006 fertiggestellt wurde, liegt in unverbaubarer Naturlage am Rande des Schönfelder Hochlandes und Blick über Dresden. Mit einer Wohnfläche von ca. 217 qm auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1380 qm bietet diese Immobilie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Sie überzeugt durch ihre individuelle Architektur, die moderne Ausstattung, sowie die einzigartige Lage und der reizvollen Umgebung. Das voll unterkellerte Haus besitzt 2 Etagen und 8 Zimmer. Das offene Licht-Raumkonzept mit bodentiefen Fenstern in fast allen Räumen vermittelt ein Wohnambiente mit viel Tageslicht und der Einbeziehung der umliegenden Natur in die Wohnatmosphäre. Die Anzahl der Wohnräume sorgt für ausreichend Rückzugsorte, während der zentrale Wohn- Essbereich im Erdgeschoss mit offener Küche, einem drehbaren Kamin und Rundumblick in den angelegten Garten ein einladendes Milieu schafft. Die Fußbodenheizung in beiden Etagen, sowie im Keller rundet den Komfort der Immobilie ab. Das Haus ist gesichert durch eine für Polizei und Feuerwehr aufgeschaltete Alarmanlage der Firma ZUKOS. Für Wellness und Freizeit befinden sich im Keller eine moderne Sauna mit Ruhebereich, Regendusche und separater Toilette, sowie ein Sport- bzw. Hobbyraum. Hier sind weiterhin ein Vorratskeller, ein Werkstattraum mit separatem Gartenzugang und ein Heizungs- bzw. Trockenraum angelegt. Unbedingt hervorzuheben ist die moderne Heizungsanlage für die Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung mit Erdwärmepumpe der Firma „Waterkotte“ mit zwei Tiefenbohrungen. Diese Anlage entspricht den derzeitigen, aktuellen Anforderungen. Das Haus ist mit einer 8 qm großen Zisterne und einer Wasseranlage zur Versorgung des Gartens ausgestattet. Gleich am Haus befindet sich ein individuell gestalteter Backofen mit Holzbefuerung. Der geräumige Carport mit integriertem Fahrradséparée schafft komfortable Park- und Unterstellmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum. Parkmöglichkeiten für mindestens zwei weitere PKW's stehen im großzügig gepflastertem Eingangsbereich des Grundstückes zur Verfügung. Zwei Gartenhäuschen für weiteren Stauraum für Gartengeräte und individuelles Equipment sind ebenfalls vorhanden. Die Lage am Rande

der Stadt und Eingang zum Schönfelder Hochland bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur mit Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, sondern auch einzigartiges Wohnen in absoluter Ruhe und inmitten der Natur. Dieses Haus eignet sich ideal für Menschen, die auf der Suche nach einer hochwertigen Immobilie mit großzügigem Grundstück, faszinierendem Blick und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten sind. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## Details of amenities

- Baujahr 2006
- Ziegeldachdeckung
- Erdwärmepumpe mit 2 Tiefenbohrungen von Waterkotte inkl. Pufferspeicher
- Fußbodenheizung in beiden Etagen und teilweise im Keller
- Sauna, WC und Dusche im Keller, Keller mit überdachter Außentreppe und Zugang
- Alarmanlage, kameraüberwacht inkl. Ausschaltung zur Polizei und Feuerwehr
- Medienanschluß Internet über Kabel bzw. Starlink anliegend
- drehbarer Kamin im Wohnraum
- ca. 217 m2 Wohnfläche , ca. 1380 m2 Grundstücksfläche, parkähnliches Grundstück
- 8 Zimmer inclusive großzügigem Wohn- und Essbereich
- bodentiefe Fenster in den Wohnräumen beider Etagen, Balkon im OG
- Hobbykeller, Sport und Werkstattraum
- 1 Carport incl. Fahrradséparée und mind. 2 Frestellflächen für PKW
- 2 Gartenhäuschen
- Backofen mit Holzbefuerung im Freigelände
- Alarmanlage kameraüberwacht mit Aufschaltung zur Polizei und Feuerwehr

Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## All about the location

Die Lage ist für Dresdner Verhältnisse außergewöhnlich. Nahe an sämtlicher Infrastruktur gelegen - ÖPNV, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gymnasium und Schwimmhalle sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig leben Sie am Rande der Stadt, den Blick über die Dresdner Heide in Dresdens bester Luft und die blanke Natur vor der Haustür. Das Schönfelder Hochland beginnt hier! Durch die unmittelbare Nähe zum Schönfelder Hochland ist der ehemalige Dorfcharakter und Charme erhalten geblieben. Der atemberaubende Blick vom Grundstück und Balkon des Hauses in die Landschaft und über Dresden ist einzigartig. Die Lage des Grundstückes ist ruhig und bietet zu jeder Zeit Erholung und Entspannung.

Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 21.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25441016 - 01324 Dresden – Bühlau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

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)