

Dresden – Bühlau

## Exklusive 4-Raum-Wohnung in Dresden-Bühlau

???????? ??????????: 25441072



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

???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

?? ??? ??????

|                    |                  |                  |                       |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25441072         | ???? ?????       | 1.050.000 EUR         |
| ????????           | ca. 165 m²       | ????????         | Käuferprovision       |
| ??????             | 3                |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????             | 4                |                  | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 3                |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                  |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                | ???? ?????????   | 2020                  |
| ???? ?????????     | 2019             | ??????           | ??????                |
|                    |                  | ????????         |                       |
| ????? ?????????    | 1 x ????????? ?? | ???????????????? | ca. 45 m²             |
|                    | ???????????, 1 x | ?????            |                       |
|                    | ?????????? ????? | ??????           | ???????, WC           |
|                    | ??????????       |                  | ??????????, ?????,    |
|                    |                  |                  | ????????????          |
|                    |                  |                  | ???????, ????????     |

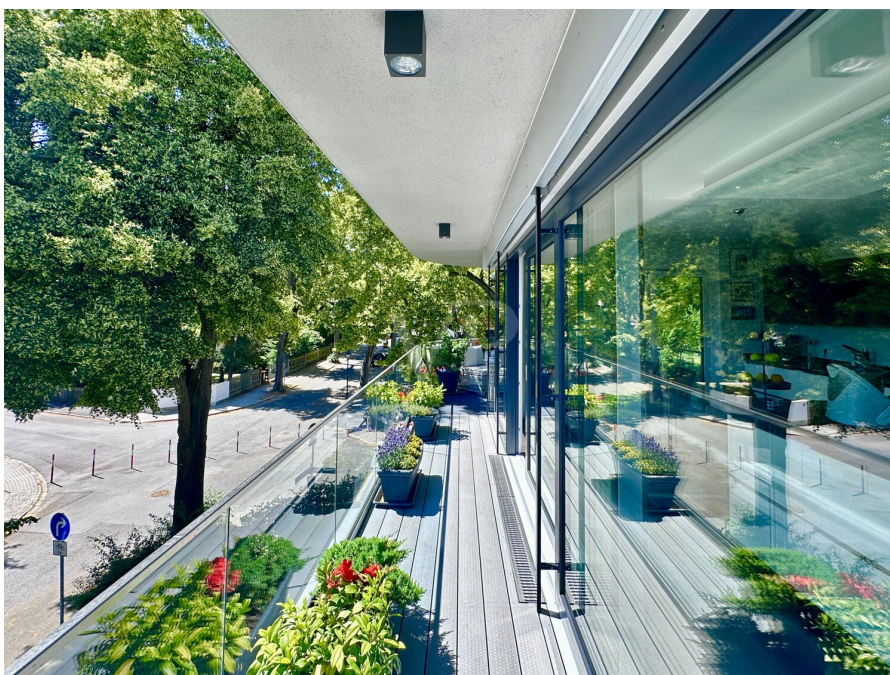
???????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

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

|                                                    |                                          |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                                   | ???????? ???????<br>???????????                                              | 29.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 27.08.2028                               | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                  | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2020          |

??????? ???????? : 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

?? ????????



??????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

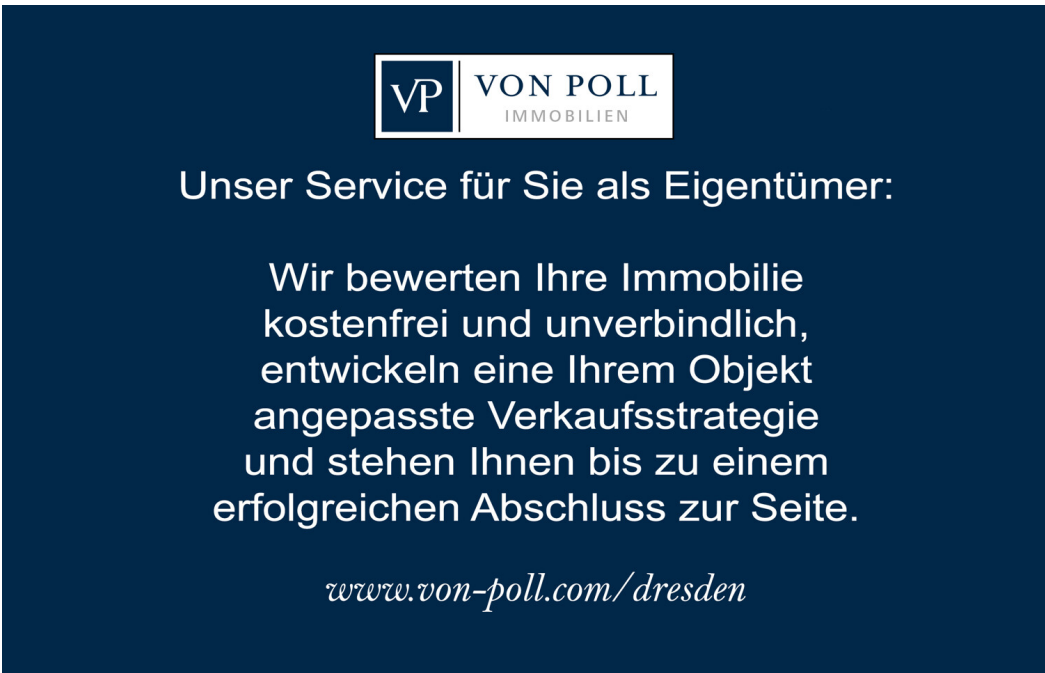
?? ????????

The advertisement features a photograph of a two-story white house with dark shutters and a balcony. A magnifying glass is positioned over the balcony area. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The text 'Erfahren Sie den Wert Ihrer Immobilie' is prominently displayed, followed by the website 'www.von-poll.com/dresden'. A QR code is located on the right side of the image.

VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie den Wert  
Ihrer Immobilie

*www.von-poll.com/dresden*

The advertisement has a dark blue background. It features the Von Poll Immobilien logo at the top. The text describes the service for owners, including a free and non-binding valuation and the development of a sales strategy. The website 'www.von-poll.com/dresden' is listed at the bottom.

VON POLL  
IMMOBILIEN

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*

??????? ???????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

## ??? ?????? ?????????

Diese exklusive ca. 165 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung vereint großzügige Wohnflächen mit technischem Komfort und hochwertiger Ausstattung. Das im Jahr 2019 fertiggestellte Objekt befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Es wurde von den renommierten Hatzfeld Schönwälder Architekten im Bauhausstil konzipiert und überzeugt durch eine klare Linienführung sowie durchdachte Details auf höchstem Niveau. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Immobilie und lädt durch die raumhohen Fenster zu lichtdurchfluteten Stunden ein. Umlaufende Jalousien bieten dabei optimalen Sicht- und Sonnenschutz. Der hochwertige Fußbodenbelag aus Eiche „Mandorla“ verleiht den Räumlichkeiten eine warme Atmosphäre; Fensterbänke aus "Theumaer Schiefer" runden das harmonische Gesamtbild ab. Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit einem Bad en-Suite verbunden, das eine zeitgemäße Ausstattung bereithält: Hier gehört neben einer modernen Regendusche und großzügigen Waschtischen auch eine Japan Toilette von "Toto" mit integriertem Bidet zur Ausstattung. Das zweite Badezimmer steht den weiteren Schlafzimmern sowie Gästen zur Verfügung. Die besondere Architektur ermöglicht eine großzügige Terrasse, die durch eine Hebeschiebetür betreten wird. Hier bietet eine Absturzsicherung aus Glas Offenheit und Sicherheit gleichermaßen. Ein Außenwasseranschluss erlaubt die komfortable Pflege von Pflanzen oder die Ausstattung mit Outdoor-Möbeln nach eigenen Vorstellungen. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist das kameragesicherte Zugangssystem, das mit neuester Technik für zusätzliche Sicherheit sorgt. Die gesamte Wohnung wird über eine moderne Fußbodenheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und sich individuell regulieren lässt. Auch für Elektromobilität ist vorgesorgt: Zu der Wohnung gehört ein Carport, der über eine Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen verfügt. Das Angebot wird durch einen separaten Abstellraum im Untergeschoß ergänzt, der praktischen Stauraum und Waschmaschinenanschluß bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, dennoch zentrale Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel lassen sich komfortabel erreichen. Diese Dachgeschosswohnung eignet sich sowohl für anspruchsvolle Paare als auch Familien, die Wert auf gehobene Ausstattung und zukunftsorientierte Details legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Kombination aus moderner Architektur, erstklassigen Materialien und durchdachtem Grundriss bietet ein ansprechendes Wohnerlebnis für Menschen mit besonderen Ansprüchen.

??????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

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

- Baujahr 2020
- Bauhausstil, Architektur durch von Hatzfeld Schönwälder Architekten
- Luftwasserwärmepumpe, Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Fußbodenbelag Echtholzparkett Eiche Mandorla von "Bauwerk"
- hochwertige Fensterbänke aus "Theumaer Schiefer"
- Bad en-Suite mit Wandheizung und Japanischem WC "Toto" inkl. Bidet , Gäste WC und bodengleicher Dusche, Badewanne
- Gegensprechanlage inkl. Kamera
- großes Kellerabteil ca. 45m² Hobbykeller, Sport und Werkstattraum
- Medienanschluß Internet anliegend, SAT-TV und Kabelanschluß in jedem Raum
- Raumhohe Fenster inkl. Aussenjalousien umlaufend im Wohnraum
- ca. 165 m2 Wohnfläche
- 4 Zimmer inclusive großzügigem Wohn- und Essbereich
- überdachte Terrasse mit Hebeschiebetür inkl. halbrunder Balkon und Glasgeländer und Außenwasseranschluß
- 1 Carport und 1 Freistellflächen für PKW inkl. Wall-Box E-Ladestation
- moderne Einbauküche inkl. Weinkühlschrank , Kücheninsel und Einbaumöbel und Doppelwasserhahn inkl. Osmosefilter

??????? ???????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

## ??? ??? ??? ???????????

Dresden präsentiert sich als eine Stadt von unvergleichlicher Eleganz und kultureller Vielfalt, die mit ihrer dynamischen Wirtschaftskraft und einem exzellenten Infrastrukturangebot höchste Lebensqualität garantiert. Die Kombination aus historischer Pracht und modernem Fortschritt macht die sächsische Landeshauptstadt zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Immobilienkäufer. Besonders die Premiumlagen zeichnen sich durch ihre exklusive Atmosphäre, hervorragende Anbindung und ein vielfältiges kulturelles Angebot aus, das das urbane Leben mit stilvoller Gelassenheit verbindet.

Im exklusiven Stadtteil Bühlau offenbart sich eine Oase der Ruhe und Privatsphäre, geprägt von eleganter Villenarchitektur und großzügigen, grünen Grundstücken. Dieses Viertel besticht durch seine diskrete Exklusivität und eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Komfort. Die Bewohner genießen hier ein Höchstmaß an Sicherheit und ein anspruchsvolles Lebensumfeld, das von einer stabilen Wertentwicklung und einer exquisiten Nachbarschaft geprägt ist. Bühlau ist somit ein Refugium für Menschen mit gehobenem Anspruch, die Wert auf stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Dresdens legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Fülle an erstklassigen Annehmlichkeiten, die das Leben in Bühlau auf höchstem Niveau bereichern. Für den kulinarischen Genuss laden renommierte Restaurants wie das Ristorante Pizzeria il Fiore und das Santorini, nur wenige Gehminuten entfernt, zu exquisiten Geschmackserlebnissen ein. Stilvolle Cafés wie das Eiscafé Venezia und das Bäckerei Café Richter bieten charmante Rückzugsorte für entspannte Stunden. Die hervorragende medizinische Versorgung mit spezialisierten Ärzten und Apotheken in nur etwa vier Gehminuten sichert Komfort und Wohlbefinden. Für die Freizeitgestaltung stehen exklusive Sport- und Erholungsmöglichkeiten, darunter das Gesundheitszentrum Dresden-Bühlau, sowie weitläufige Parks und kulturelle Veranstaltungsorte wie der Konzertplatz Weißer Hirsch in angenehmer Reichweite zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Straßenbahn- und Busstationen wie „Ullersdorfer Platz“ und „Grundstraße“ gewährleistet, die in nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind, was eine mühelose Mobilität in der Stadt garantiert.

Dieses einzigartige Zusammenspiel aus urbaner Eleganz, naturnaher Exklusivität und einem vielfältigen Angebot an Kultur und Kulinarik macht Bühlau in Dresden zur idealen Adresse für anspruchsvolle Käufer, die ein luxuriöses und zugleich diskretes

Lebensgefühl suchen. Hier vereinen sich Prestige und Lebensqualität auf höchstem Niveau – ein Wohnort, der nicht nur den heutigen, sondern auch den zukünftigen Ansprüchen einer erlesenen Klientel gerecht wird.

??????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

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.

??????? ?????????: 25441072 - 01324 Dresden – Bühlau

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

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

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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