

VILLA



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Exposé-ID:	3648
Objektart:	Villa
Lage:	01328 Dresden
Baujahr:	1908
Grundstücksfläche:	1.201,00 m ²
Nutzfläche:	263,54 m ²
Zimmer:	4
Wohnfläche:	391,69 m ²
Käuferprovision:	3,57 % zzgl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis:	1.850.000,00 €

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in Dresden – Rockau. Aus einer kleinen hübschen Dorfschule, entstanden in den Zeiten des Jugendstils um 1908, entwickelte sich ein exklusives Wohngebäude mit hohem Komfort. Ergänzt um die heute unverzichtbaren Details und Merkmale modernen Wohnens und eingebettet in eine fein angelegte Gartenanlage, stellt das Haus eine Einmaligkeit dar. Zudem ist die Lage mit Blick von Pirna bis Dresden ein weiteres besonderes Merkmal. Die Wohnfläche mit ca. 392 m² erstreckt sich über drei Ebenen. Das Untergeschoß verfügt neben dem imposanten Wein- und Partykeller über eine Sauna mit Ruheraum und ein angeschlossenes Bad. Im Hochparterre steht die 77 m² große Wohnküche im Mittelpunkt des Geschehens. Von hier gibt es einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse, welche eine Fläche von 55 m² ausweist. Die Etage wird ergänzt durch einen Wirtschaftsraum und ein Gästebad. Im Privatbereich des Obergeschoßes befinden sich zwei Wohnräume, das Schlafzimmer mit separater Ankleide und das großzügige Masterbad. Im gut gedämmten Dachboden steht Lagerfläche zur Verfügung. Weiterhin verrichtet hier die historische und aufwändig restaurierte Turmuhr ihr tägliches Werk. Entgegen der Entstehungszeit erfolgt das Aufziehen jedoch automatisch. Ebenfalls im Dachboden befindet sich die gasbetriebene Brennwert Therme. Im Zuge der umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten im Jahre 2019 wurde eine Doppelgarage an das Gebäude angefügt.

Das Gebäude wurde vom bekannten Architekten Curt Herfuth (1880 - 1942) entworfen und er gewann mit der "Rockauer Vorksschule" einen Architekturwettbewerb. Neben Siedlungs- und Wohngruppenbauten schuf Herfurth vor allem in seiner produktivsten Zeit, den 1920er-Jahren, Kirchen, Stifte, Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, Geschäftshäuser, Fabrikanlagen, Hochhäuser, Turnhallen sowie Einfamilienhäuser. (Auszug Wikipedia)

LAGEBSCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich in sonniger Höhenlage am Rande des historischen Dorfkerns von Rockau. Das heute eingemeindete Dorf ist Teil der Landeshauptstadt Dresden, liegt ca. 13 km östlich des Stadtzentrums, am westlichen Rand des Schönfelder Hochlands. Öffentliche Verkehrsmittel sind die Überlandbuslinien 98B und 228 zu den Einkaufszentren Dresden-Weissig und Bühlau. Von der Haltestelle Dresden-Bühlau erreichen Sie in kurzen Zeitabständen mit der Straßenbahnlinie 11 direkt das Stadtzentrum. Im Umkreis von 5 km befinden sich drei Oberschulen, drei Gymnasien und 6 Kindergärten. Mit dem PKW erreicht man die Autobahn A4 in ca. 25 Minuten, Die Autobahn A 17 in ca. 23 Minuten, den Flughafen Dresden in 30 Minuten und das Stadtzentrum der Landeshauptstadt ebenfalls in 30 Minuten.

AUSSTATTUNG

Die gesamte Haustechnik und Innenausstattung wurde im Jahr 2019 in höchster Qualität erneuert. Die Grundsanierung fand in den 1990er Jahren statt. Historische Türen wurden restauriert und mit originalen Beschlägen versehen. Sämtliche Böden wurden erneuert. Passend zur Historie des Gebäudes wurde das Schalterprogramm von THP in Bakelitoptik verbaut. Die Wohnküche besitzt indirekte Beleuchtung in der Decke, einen Deckenprojektor und eine in die Decke integrierte Leinwand. Die LED Lichtleisten im Innen- und Außenbereich sind mehrfarbig programmierbar. Sämtliche Innenleuchten können gedimmt werden. Die maßgefertigte Küche lässt keine Wünsche offen. Sämtliche Geräte sind Miele Produkte, darunter auch Weinschrank und Tellerwärmer. Die Küchen Abluft wird nach aussen abgeführt. Für die Fenster wurden Faltrillos maßgefertigt. Die Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Wohnküche verfügt über einen Kamin. Mit hohem Aufwand und großem handwerklichen Können wurde das Untergeschoß zu einem Weinkeller mit Wellness Bereich umgestaltet. Das Objekt verfügt über eine App-gesteuerte Alarmanlage. Drei Kameras überwachen das Umfeld des Hauses. Sämtliche relevanten Fenster sind mit Sensoren ausgestattet, Bewegungsmelden befinden sich im Unter- und Erdgeschoß.

SONSTIGES

Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht
Baujahr: 1908

Der Verkauf findet freihändig statt. Wir handeln im direkten Auftrag des Eigentümers. Alle Angaben, Abmessungen, Darstellungen und Preisangaben sind nach bestem Wissen und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Dritten übermittelt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma REPPE IMMOBILIEN GMBH die in den Objektdetails aufgeführte Maklerprovision.

REPPE

IMMOBILIEN

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

REPPE IMMOBILIEN GMBH
Weigangstraße 1 | 02625 Bautzen
T: +49 (0) 3591 53 26 26
F: +49 (0) 3591 53 25 46
M: info@repp-immobilien.de
Internet: www.repp-immobilien.de
Geschäftsführer: Frank Reppe
Amtsgericht Dresden HRB 16388

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Das Objekt kann nach vorheriger Absprache kurzfristig besichtigt werden.

ANSPRECHPARTNER

Herr Frank Reppe

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Gartenansicht



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Terrasse

REPPE

IMMOBILIEN



Detail Garten



Detail Garten

REPPE

IMMOBILIEN



Detail Garten



Detail Wasserbecken

REPPE

IMMOBILIEN



Küche



Wohnbereich

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Detail Küche

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kamin

RE P P E

IMMOBILIEN



Ankleide

RE P P E

IMMOBILIEN

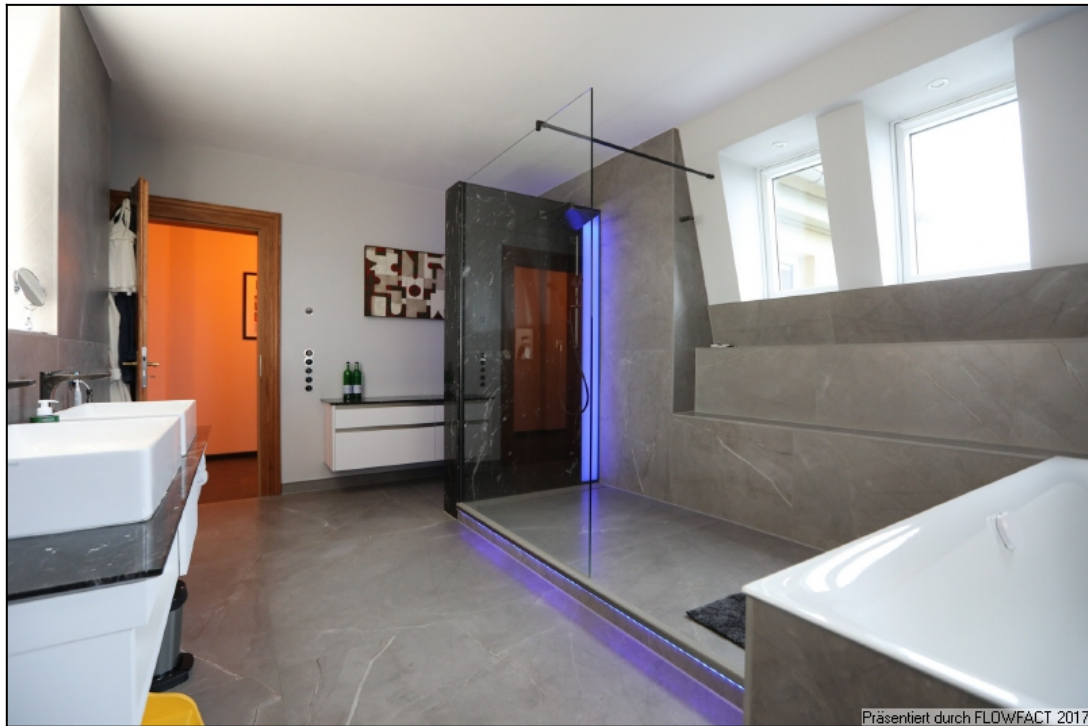


Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Sitzecke

REPPE

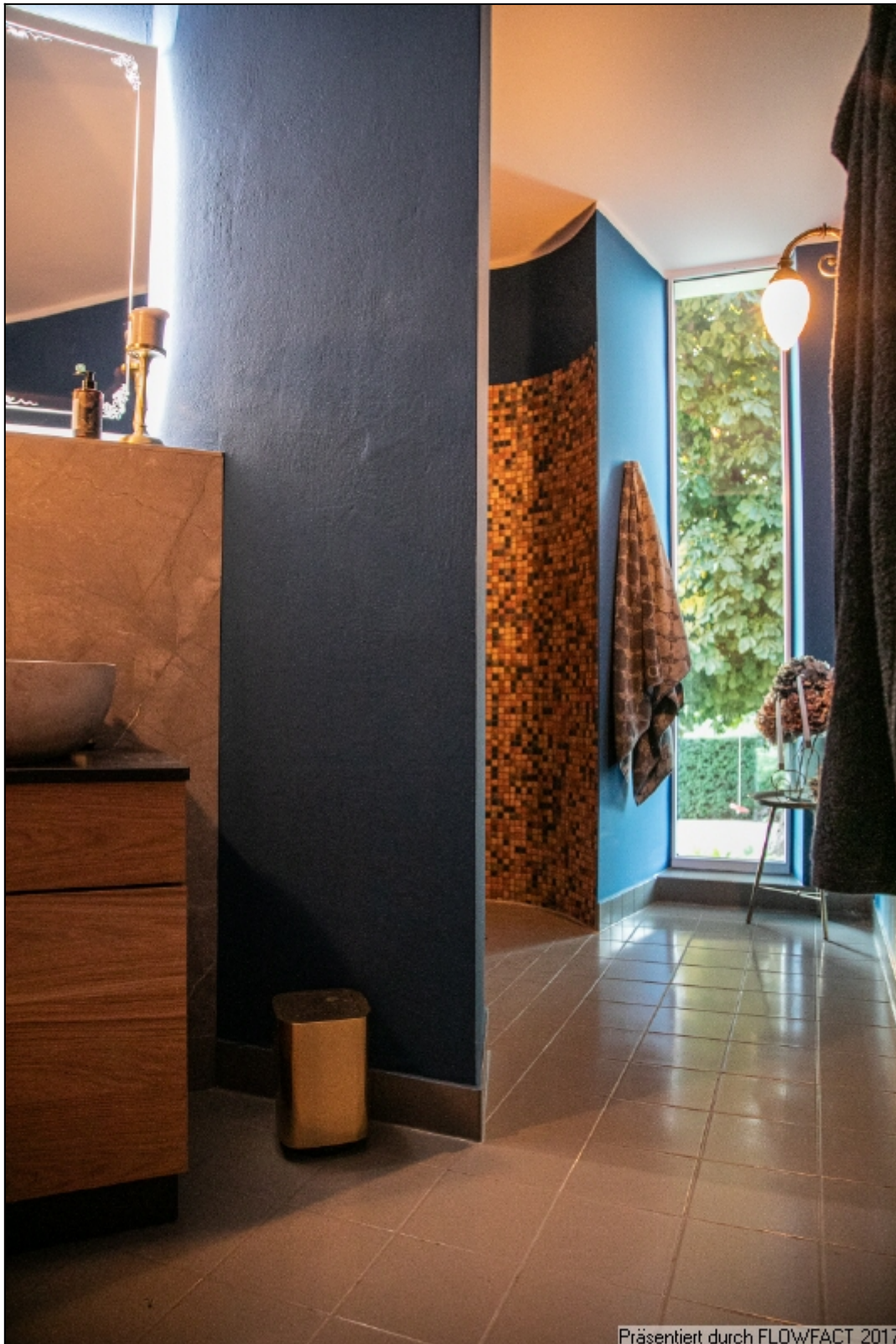
IMMOBILIEN



Masterbad

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Hochparterre

RE P P E

IMMOBILIEN



Flur Untergeschoß



Weinkeller

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Weinkeller

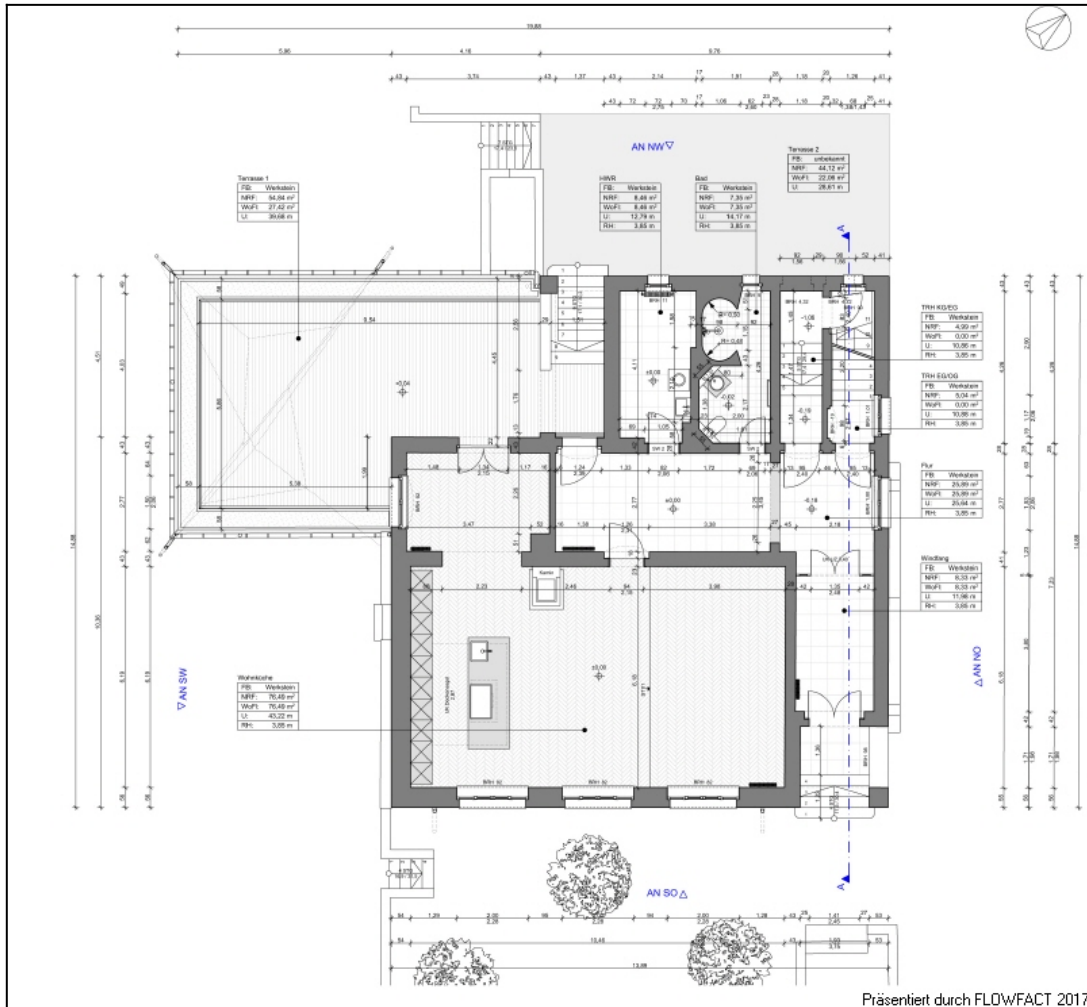


Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Sauna

REPPE

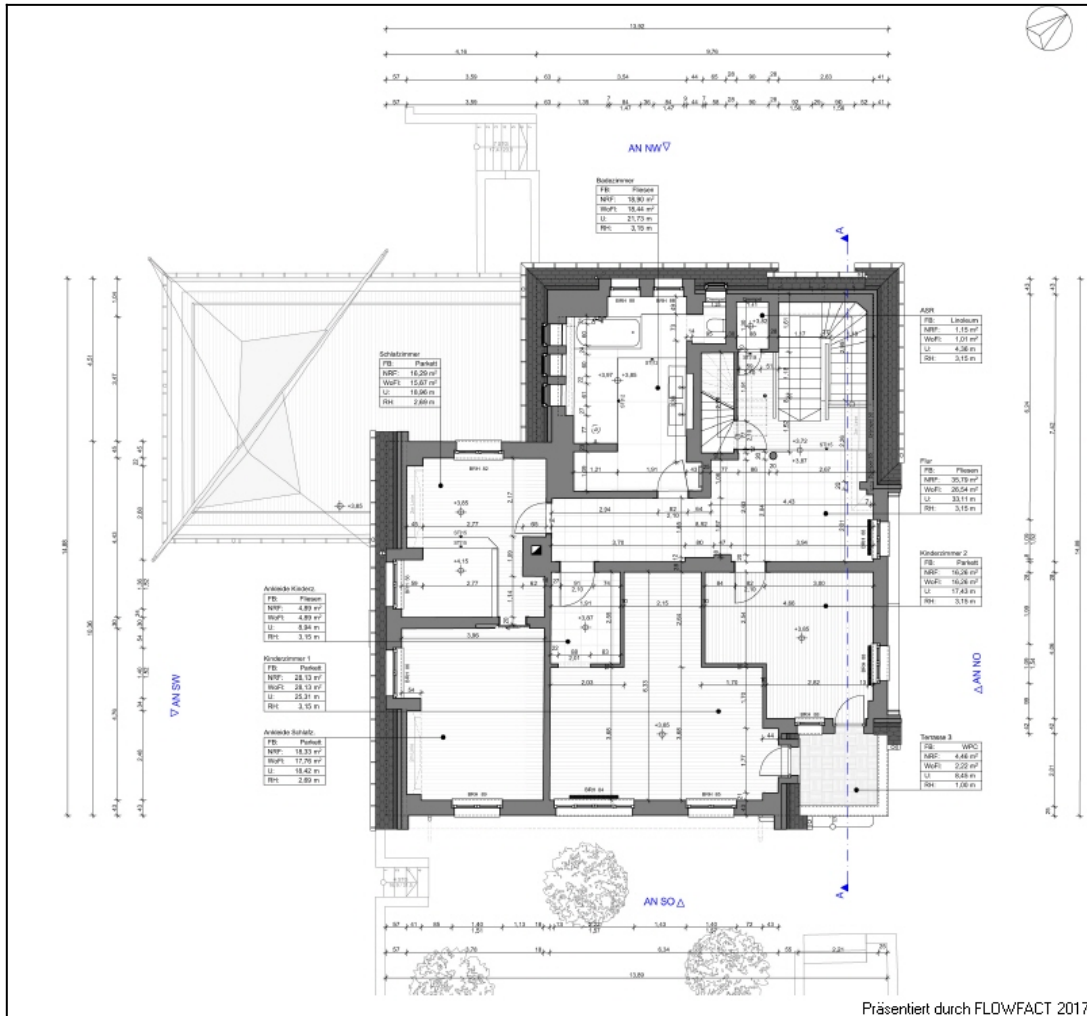
IMMOBILIEN



Erdgeschoß

REPPE

IMMOBILIEN

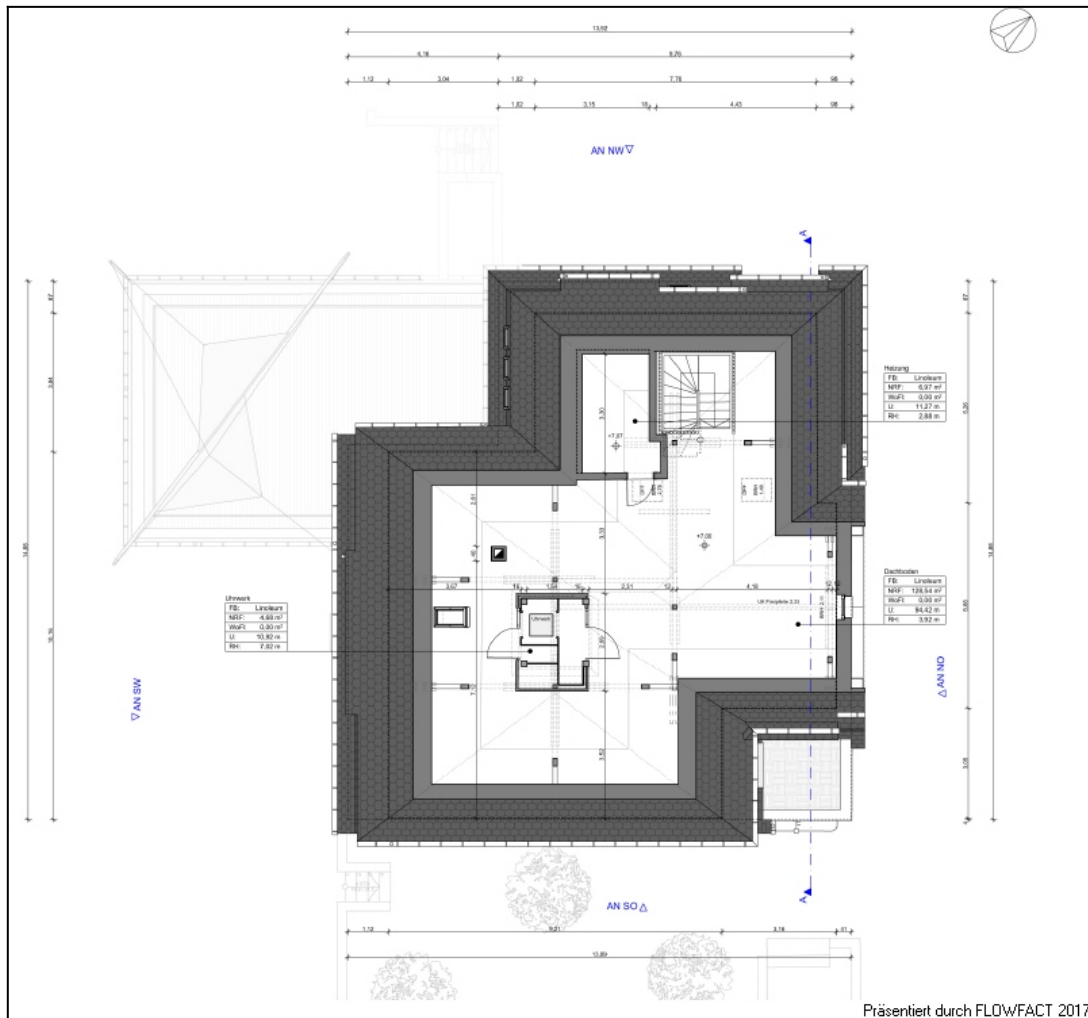


Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Obergeschoß

REPPE

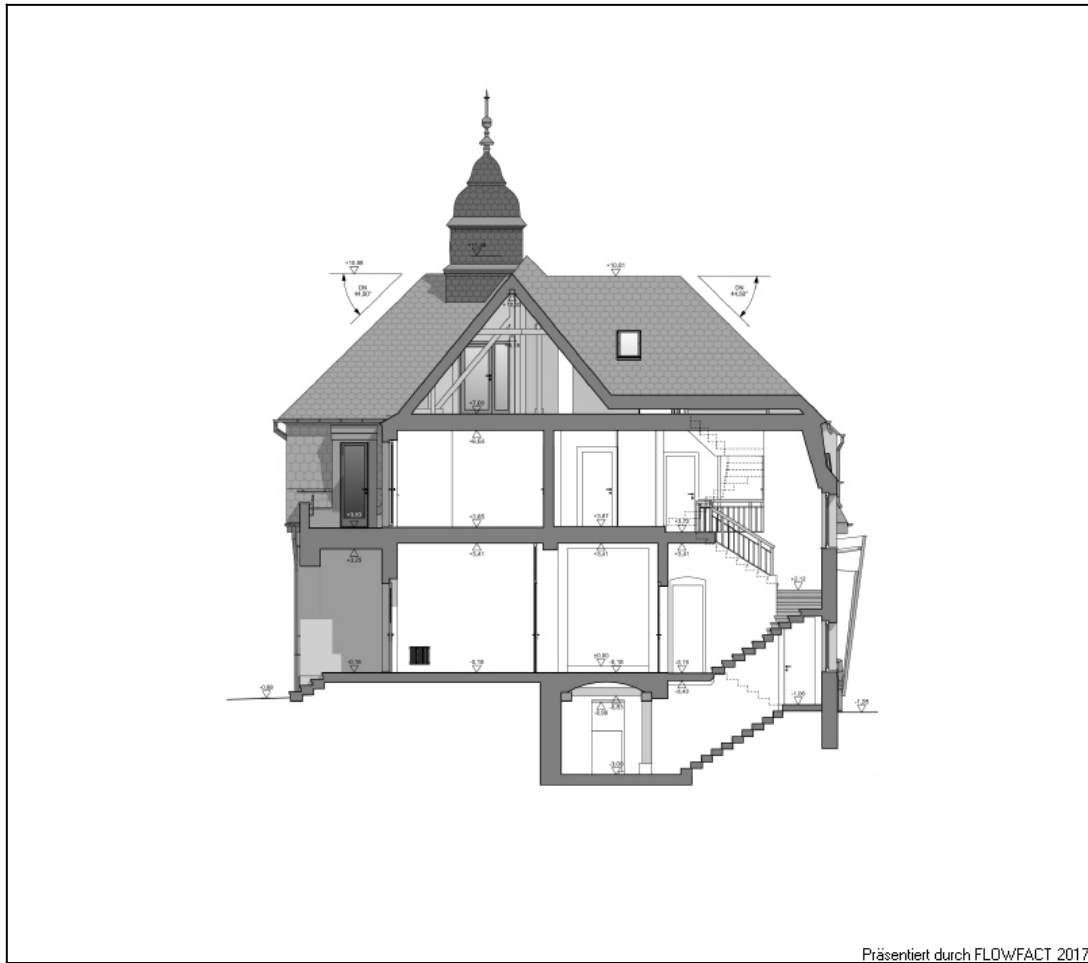
IMMOBILIEN



Dachboden mit Turmuhr

RE P P E

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schnitt

REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Luftbild