

## VILLA



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Wohnküche im Mittelpunkt des Geschehens. Von hier gibt es einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse, welche eine Fläche von 55 m<sup>2</sup> 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)

## LAGEBESCHREIBUNG

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@reppe-immobilien.de](mailto:info@reppe-immobilien.de)  
Internet: [www.reppe-immobilien.de](http://www.reppe-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

# REPPÉ

---

## IMMOBILIEN



Gartenansicht



Terrasse

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Detail Garten



Detail Garten

# REPP E

---

## IMMOBILIEN



Detail Garten



Detail Wasserbecken

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Küche



Wohnbereich

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Detail Küche

# REPPE

---

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kamin

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Ankleide

Präsentiert durch FLOWFACT 2017

# RE P P E

IMMOBILIEN



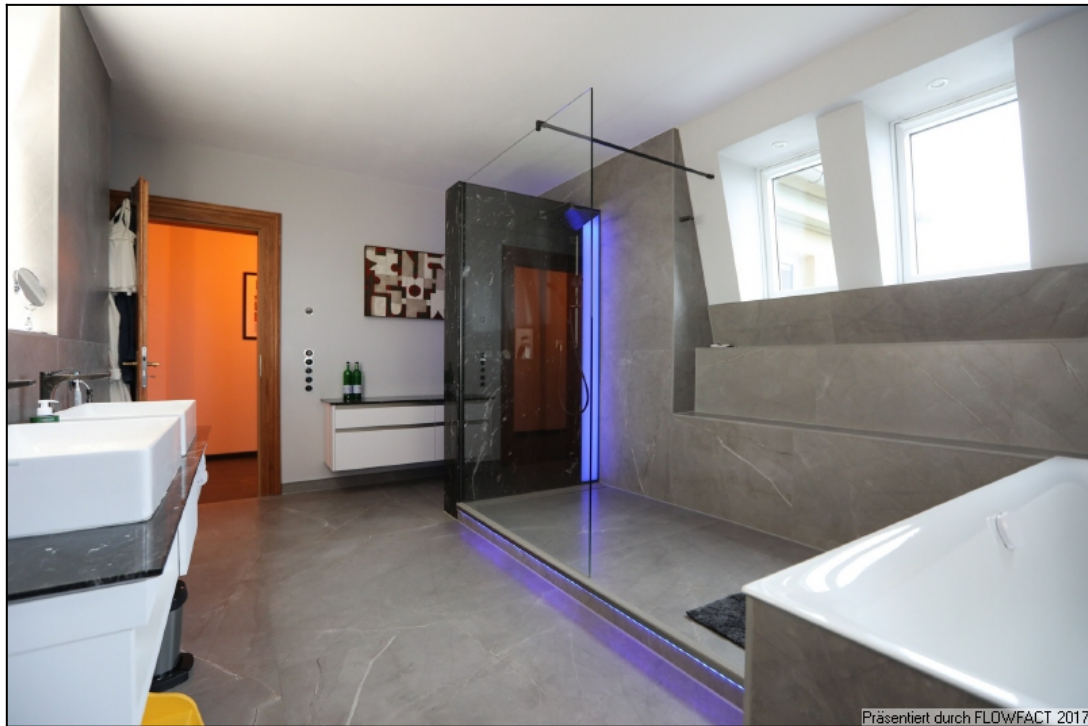
Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Sitzecke

# REPPE

---

## IMMOBILIEN

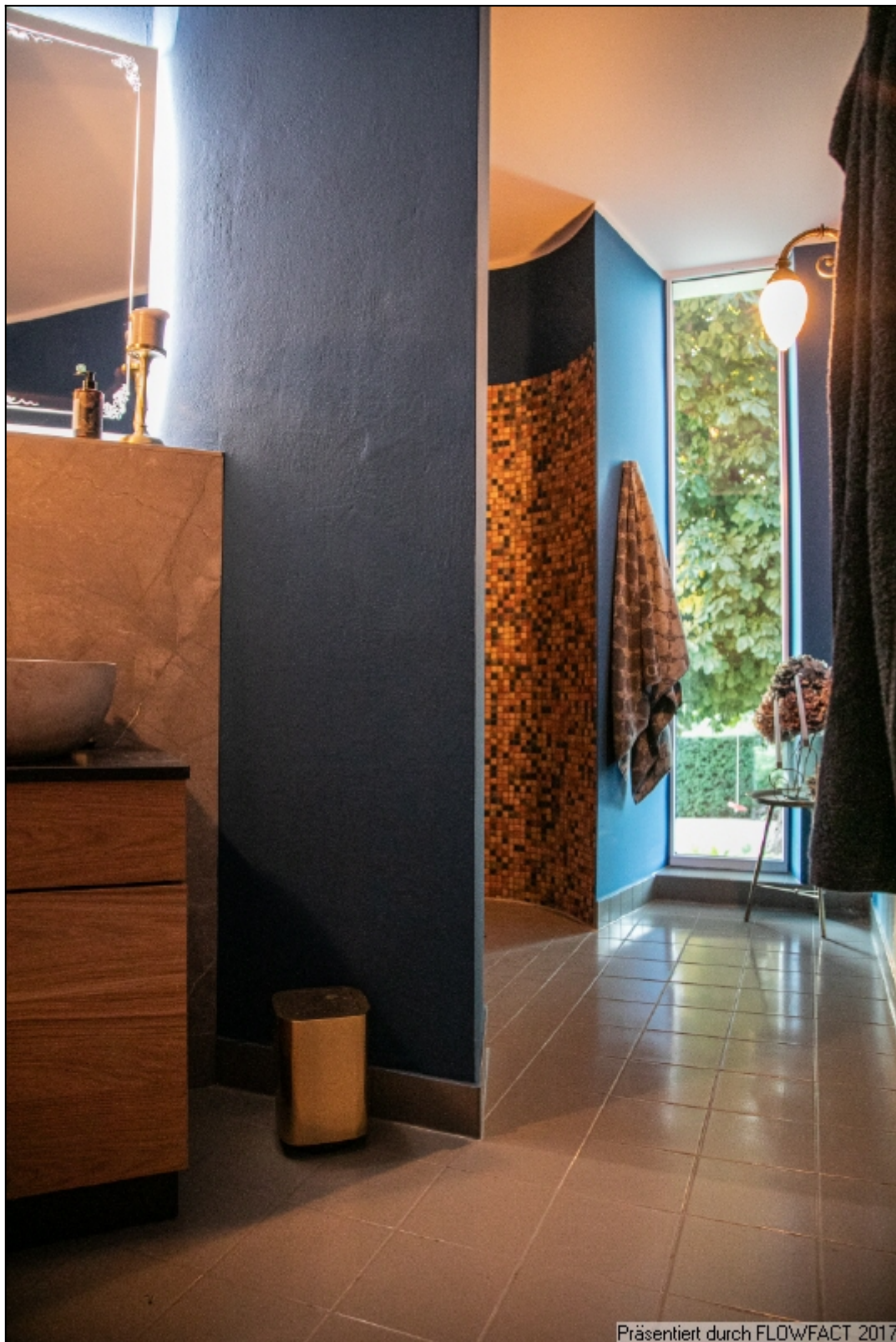


Masterbad

# REPPE

---

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Bad Hochparterre

# REPPE

---

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Flur Untergeschoß



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Weinkeller

# REPP E

---

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Weinkeller



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Sauna

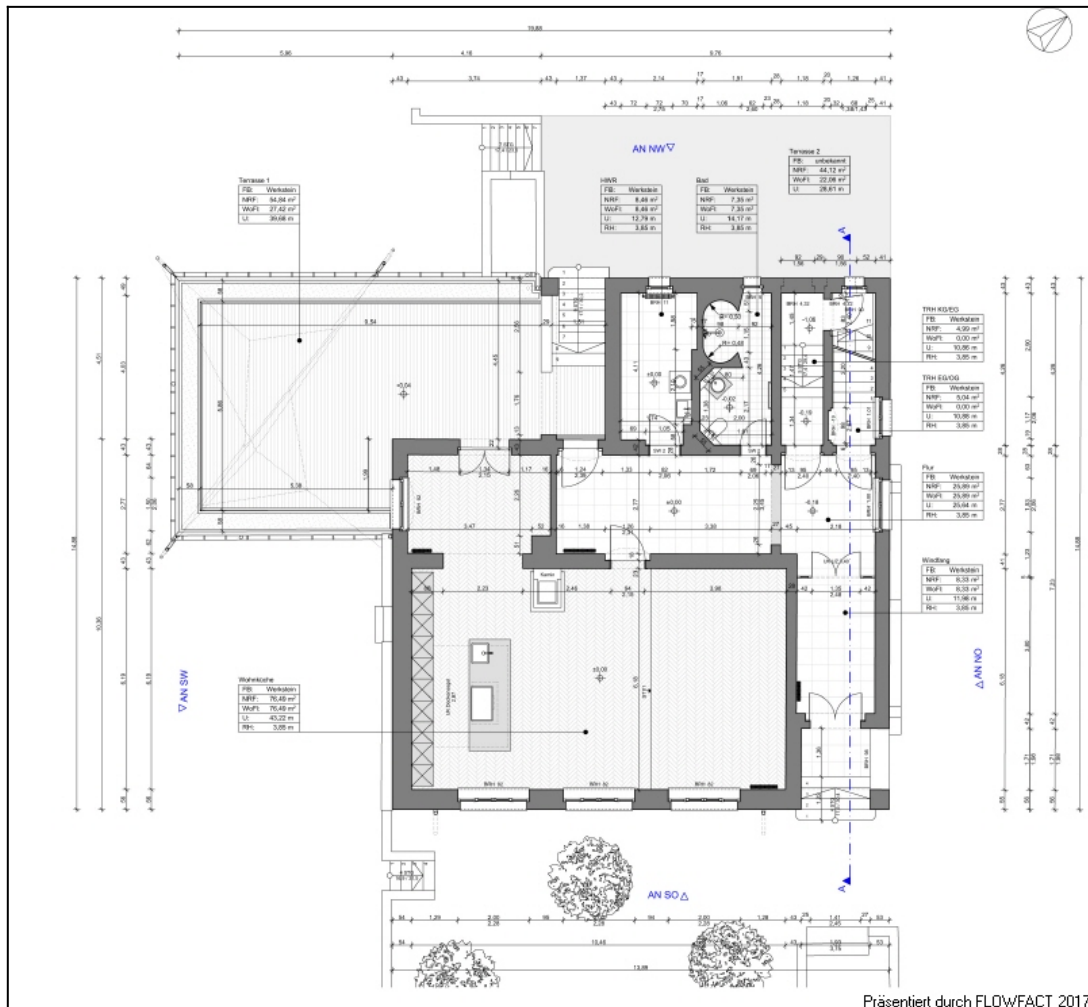
## IMMOBILIEN



Untergeschoß

# REPPÉ

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

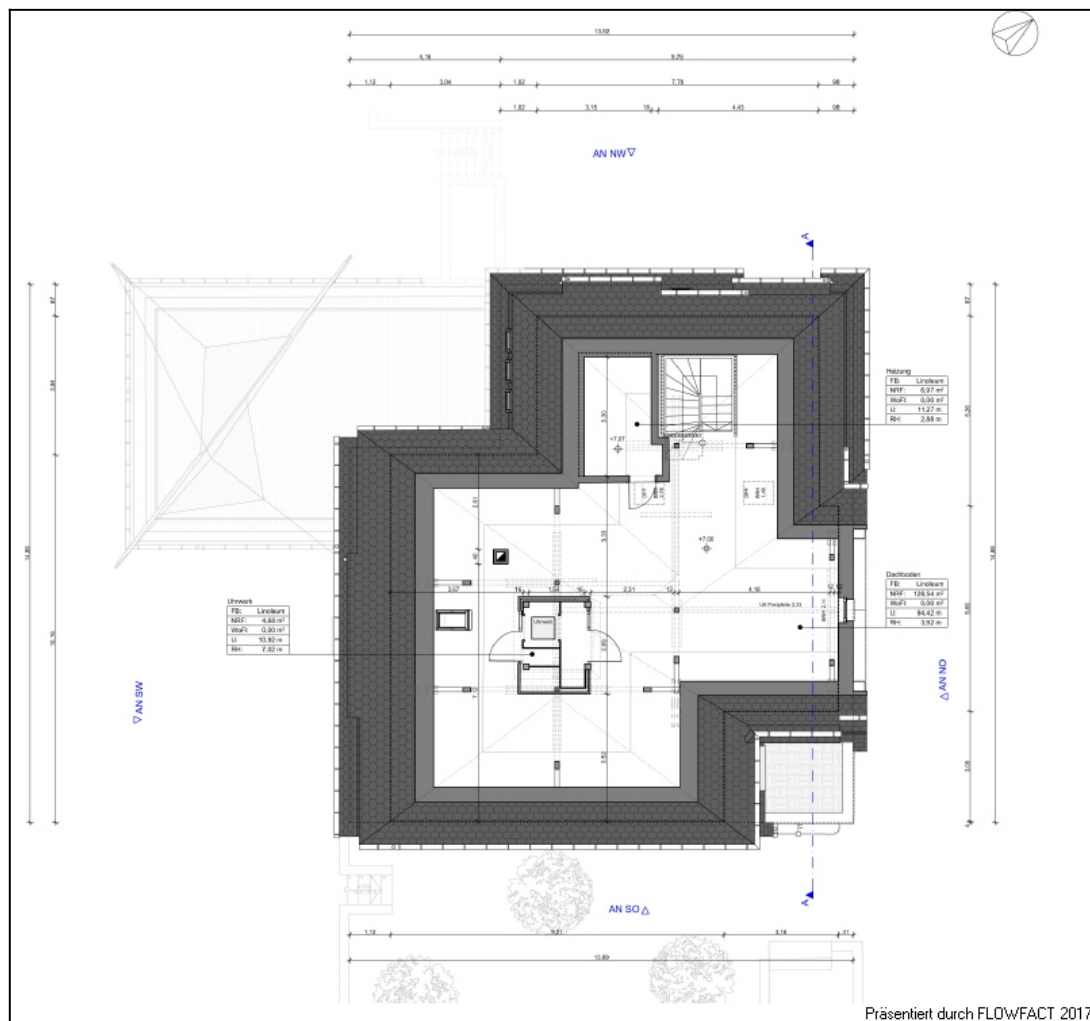
Erdgeschoß



## Obergeschoß

# REPP E

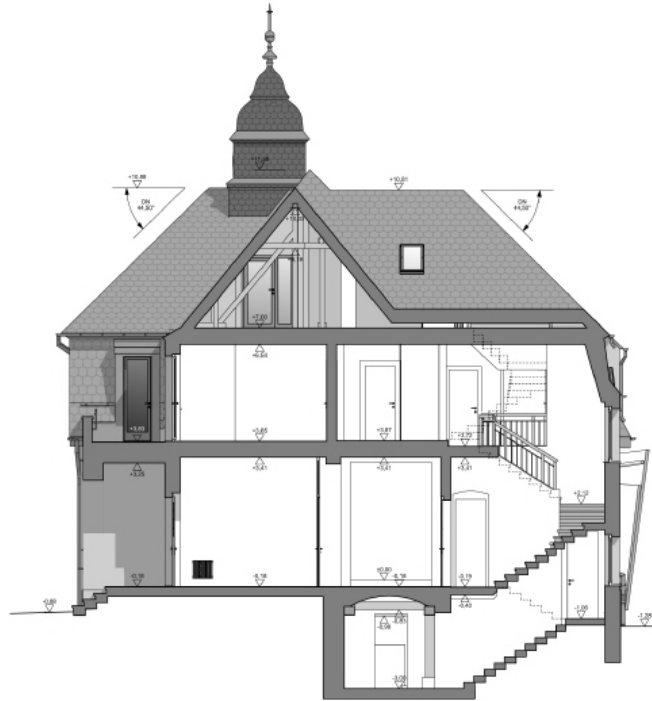
## IMMOBILIEN



Dachboden mit Turmuhr

# REPPE

IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schnitt

# REPPÉ

---

## IMMOBILIEN



Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Luftbild