

Dresden – Weißer Hirsch

# Malerische Stadtvilla - kernsaniertes Kulturdenkmal in Dresdens Bester Lage

Property ID: 25441001



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**VP** Beste Immobilienangebote 2023  
★★★★★  
TOP 1000  
Im Vergleich zu 400  
Immobilienmaklern in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Dresden

Handelsblatt  
**TOP  
Kunden-  
Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich zu Immobilienmaklern  
Servicequalität Overall  
11.06.2024

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

DEKRA Standard  
Sachverständiger/in für  
Immobilienbewertung D1  
Standard D11 / 214  
www.dekra.de  
DEKRA  
Zertifiziert

**Professionelle Immobilien-  
bewertung vom Experten**

**DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1**

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

PURCHASE PRICE: 2.780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 395 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.160 m<sup>2</sup>

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

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

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## At a glance

Property ID	25441001
Living Space	ca. 395 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	12
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1898
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.780.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 190 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property





Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property





Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## The property



Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## A first impression

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.

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## All about the location

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.

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## Other information

**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.

Property ID: 25441001 - 01324 Dresden – Weißer Hirsch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

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)