

# EXIT IMMOBILIEN

**Immobilien-Exposé**

**+++ Rohdiamant in DD-Bühlau!  
Freistehendes Einfamilienhaus mit  
Garten & großer Garage! +++**

**Objekt-Nr.:**

**156**

## Zum Kauf

in Dresden



## Details

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Kaufpreis

**369.000 €**

Wohnfläche

**ca. 108,6 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Grundstücksfläche

**ca. 610 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**sofort**

Provisionspflichtig

**Ja**

Modernisierungen

**1991**

Baujahr

**1938**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Etagen

**2**

Schlafzimmer

**4**

Badezimmer

**2**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Teppich, Parkett, Die- Ja  
len**

Gäste-WC

Abstellraum

**Ja**

Gartennutzung

**Ja**

Käuferprovision

**3,57%**

## Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses freistehende Einfamilienhaus in massiver Bauweise, errichtet im Jahr 1938, das sich auf einem rückwärtig gelegenen Grundstück in zweiter Reihe befindet – ein ruhiger Rückzugsort mit Privatsphäre in gefragter Wohnlage im Dresdner Osten. Die Wohnfläche von ca. 108,64 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt sechs Zimmern und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hellen, großzügigen Wohnzimmer, einer funktional geschnittenen Küche mit praktischer Durchreiche, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet, sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne. Eine Abstellkammer sowie der Zugang zum Kellergeschoss ergänzen die Etage.

Im Dachgeschoss stehen drei gemütliche Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei zusätzliche Kammern dienen als Stauraum, ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Möglicherweise lässt sich auf dem flacheren Dachbereich des direkt angrenzenden Anbaus – einer am Haus liegenden Werkstatt/ Garage – eine Dachterrasse realisieren, die vom Obergeschoss aus begehbar gemacht werden könnte (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

Das Kellergeschoss ist sowohl vom Erdgeschoss als auch direkt von außen zugänglich. Es bietet neben großzügigen Lagerräumen auch ein weiteres großes Badezimmer mit Dusche sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner – ideal als Hauswirtschaftsbereich.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Garage, die mehreren Fahrzeugen Platz bietet. Direkt hinter dieser Garage befindet sich ein weiterer Werkstatt- und Geräteraum, der als Hobbywerkstatt, Lager oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Auch das direkte Hausnebenglass in Form einer angebauten Werkstatt/Garage erweitert die funktionale Nutzbarkeit des Hauses erheblich.

Der große Garten ist liebevoll angelegt und bietet mit seinen Stauden, Ziersträuchern, Blumenbeeten und Rasenflächen eine grüne Oase zur Erholung. Hier lässt es sich wunderbar grillen, gärtnern oder einfach in Ruhe entspannen – ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Haustierbesitzer.

In den 1990er-Jahren erfolgten umfangreiche Modernisierungen, darunter der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern sowie die teilweise Erneuerung der Elektrik, der Steig- und Fallleitungen und einzelner Sanitärbereiche. Im Erdgeschoss sorgen Außenrollläden für Sicht- und Sonnenschutz. Als Bodenbeläge wurden im Erdgeschoss Parkett und im Obergeschoss Dielen verlegt, die derzeit mit Auslegware abgedeckt sind. In der Küche sowie in den Nassbereichen wurden pflegeleichte Fliesen verwendet. Die Ölheizung mit doppelwandigen Tanks ist im Keller untergebracht – gut belüftet und geruchsfrei.

Ein besonderes Plus: Teile des ca. 2.743 m<sup>2</sup> großen, vorgelagerten Grundstücks im Eigentum der Stadt Dresden können vom künftigen Eigentümer weiterhin zu günstiger jährlicher Pacht genutzt werden – etwa als zusätzliche Garten- oder Freizeitfläche.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage mit viel Potenzial – ob für Familien, Selbstnutzer mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Hobby auf einem schönen Grundstück vereinen möchten. Ruhig gelegen, voll erschlossen und mit zahlreichen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet, ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit in beliebter Lage. Das Objekt ist sofort verfügbar.

## **Ausstattung**

Freistehendes Einfamilienhaus in Dresden-Bühlau mit ca. 108,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Baujahr 1938, massive Bauweise
- Grundstücksfläche: ca. 610 m<sup>2</sup>
- ruhige Lage in zweiter Reihe
- 6 Zimmer auf Erd- und Dachgeschoss
- vollunterkellert mit Innen- und Außenzugang
- Tageslichtbadezimmer mit Fenster und Wanne im Erdgeschoss
- zusätzliches Bad mit Dusche und Waschbereich im Kellergeschoss
- Küche mit praktischer Durchreiche zum Wohnzimmer
- Parkettboden im Erdgeschoss, Dielenboden im Obergeschoss
- Fliesen in den Bädern und der Küche
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Außenrollläden im Erdgeschoss
- Ölheizung mit doppelwandigen Tanks (geruchsfrei)
- große Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- zusätzliche Werkstatt direkt am Haus mit möglichem Terrassenpotenzial
- weitere Werkstatt/Geräteschuppen hinter der Garage
- liebevoll angelegter Garten mit Blumenbeeten, Stauden, Ziersträuchern und Rasenfläche
- vielfältige Gartennutzung möglich
- sofort verfügbar

## **Sonstiges**

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise basieren ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder eines Dritten. Eine Haftung unsererseits ist daher ausgeschlossen.

## Lage & Umgebung

01324 Dresden

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Osten Dresdens, im Stadtteil Bühlau – einem familienfreundlichen und naturnahen Quartier, das sich durch seine ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Infrastruktur auszeichnet.

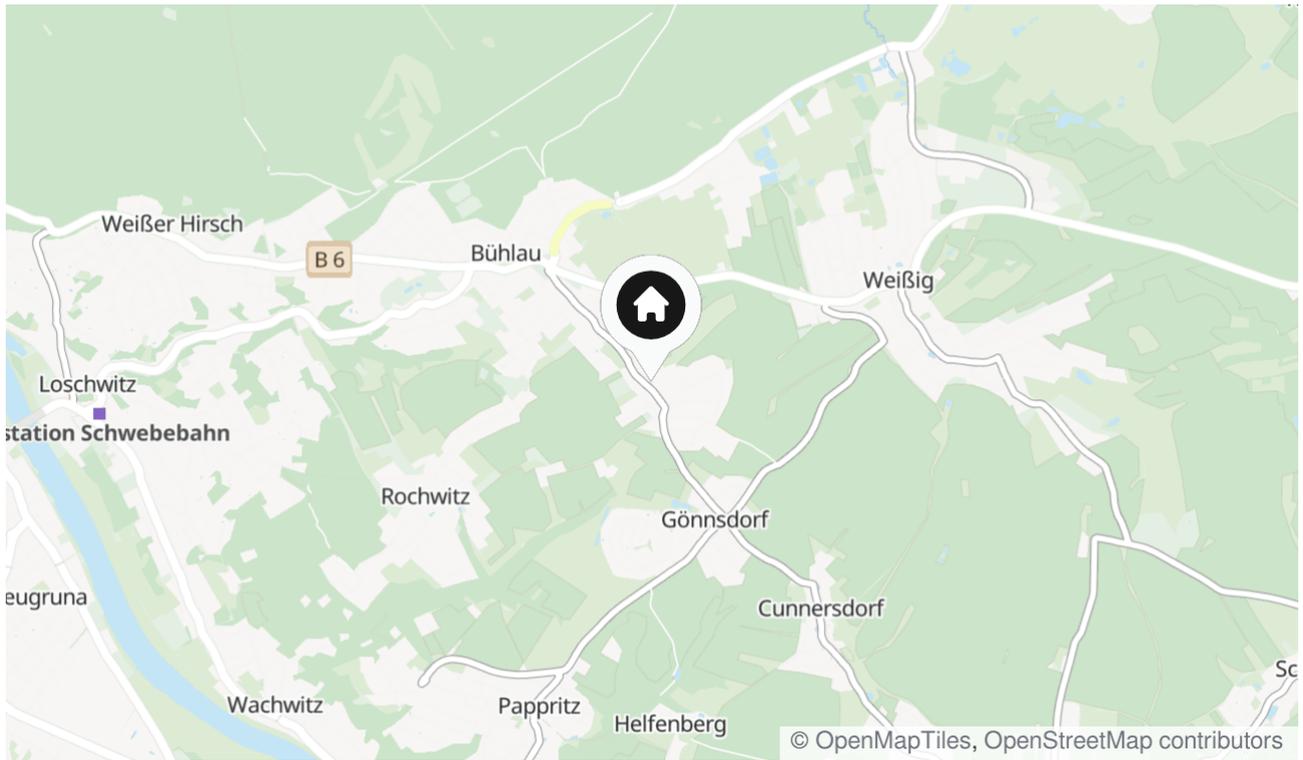
Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und weitläufigen Grundstücken. Die Straße ist angenehm ruhig gelegen und kaum vom Durchgangsverkehr belastet – ideal für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Anbindung suchen.

Bühlau bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinie 11 verbindet den Stadtteil direkt mit dem Dresdner Stadtzentrum, das in ca. 20 Minuten erreichbar ist. Auch mit dem Pkw gelangt man zügig ins Zentrum oder über das Blaue Wunder in die angrenzenden Elbvororte. Die B6 sowie die Verbindung zur A17 sind gut erreichbar, was auch Pendlern entgegenkommt.

In unmittelbarer Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind ebenso gut erreichbar wie kleine Cafés und Restaurants, die das Wohnumfeld abrunden.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Dresdner Heide, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region, das zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder einfach zum Erholen bietet. Auch das Schönfelder Hochland, die Elbhänge und der Stadtteil Weißer Hirsch mit seinen historischen Villen und Kultureinrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt.

Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe, Naturnähe und Lebensqualität – ein perfekter Ort für Eigennutzer, die in Dresden nicht nur wohnen, sondern leben möchten



# Energieausweis

Baujahr

**1938**

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**19.03.2035**

Endenergiebedarf

**329,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**H**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Befeuerungsart

**Öl**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Außenaufnahme



Außenaufnahme



Luftaufnahme



Außenaufnahme



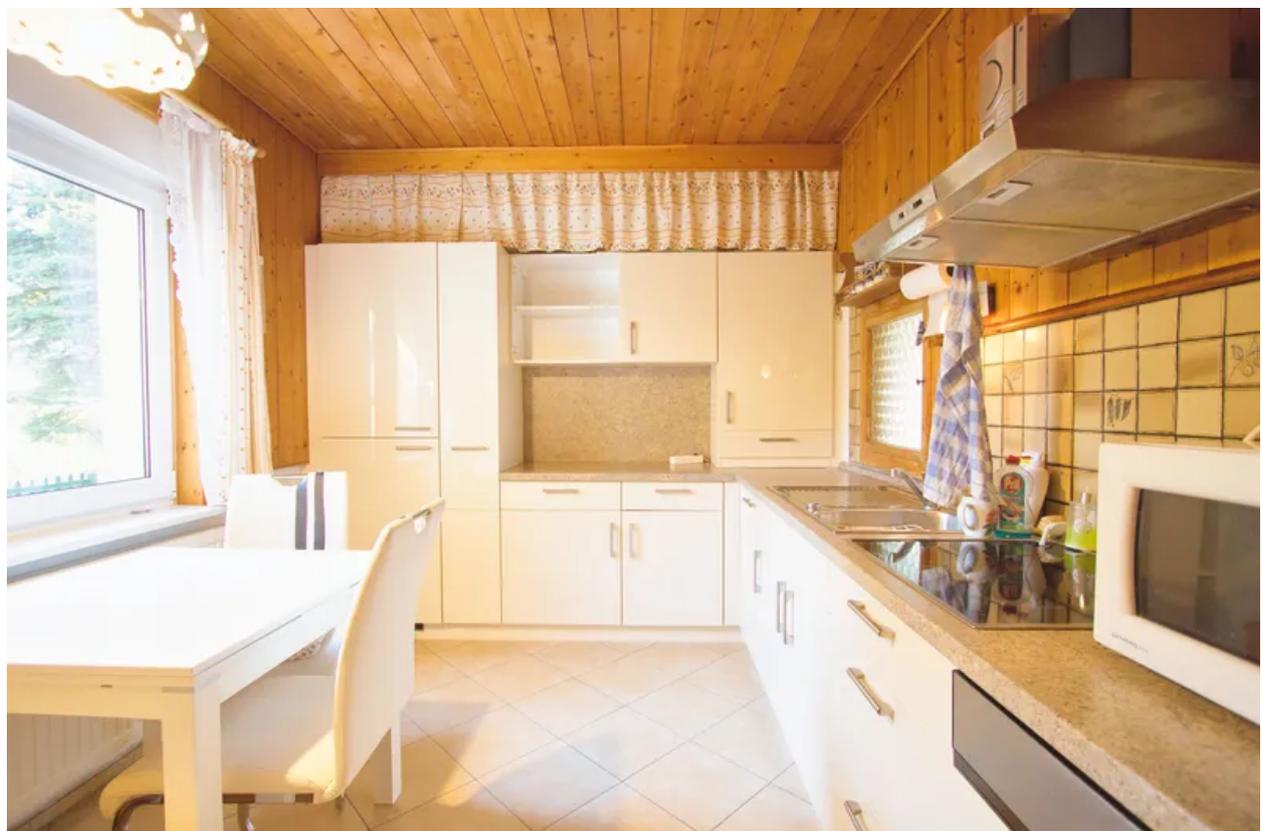
Zugang Haus



Windfang - EG



Diele - EG



Küche - EG



Küche - EG



Wohnzimmer - EG



Wohnzimmer - EG



Diele - EG



Schlafzimmer - EG



Schlafzimmer - EG



Badezimmer - EG



Arbeiten - EG



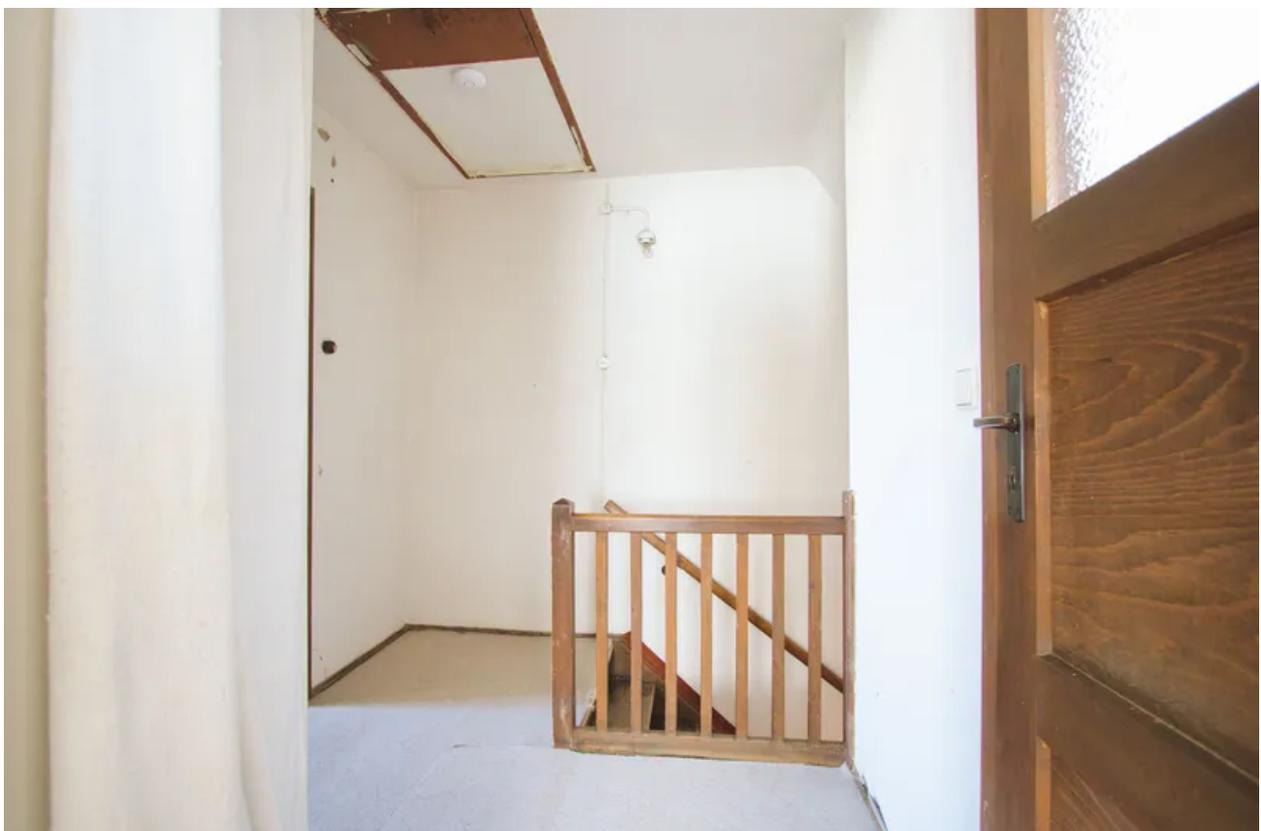
Arbeiten - EG



Treppe



Diele - DG



Diele - DG



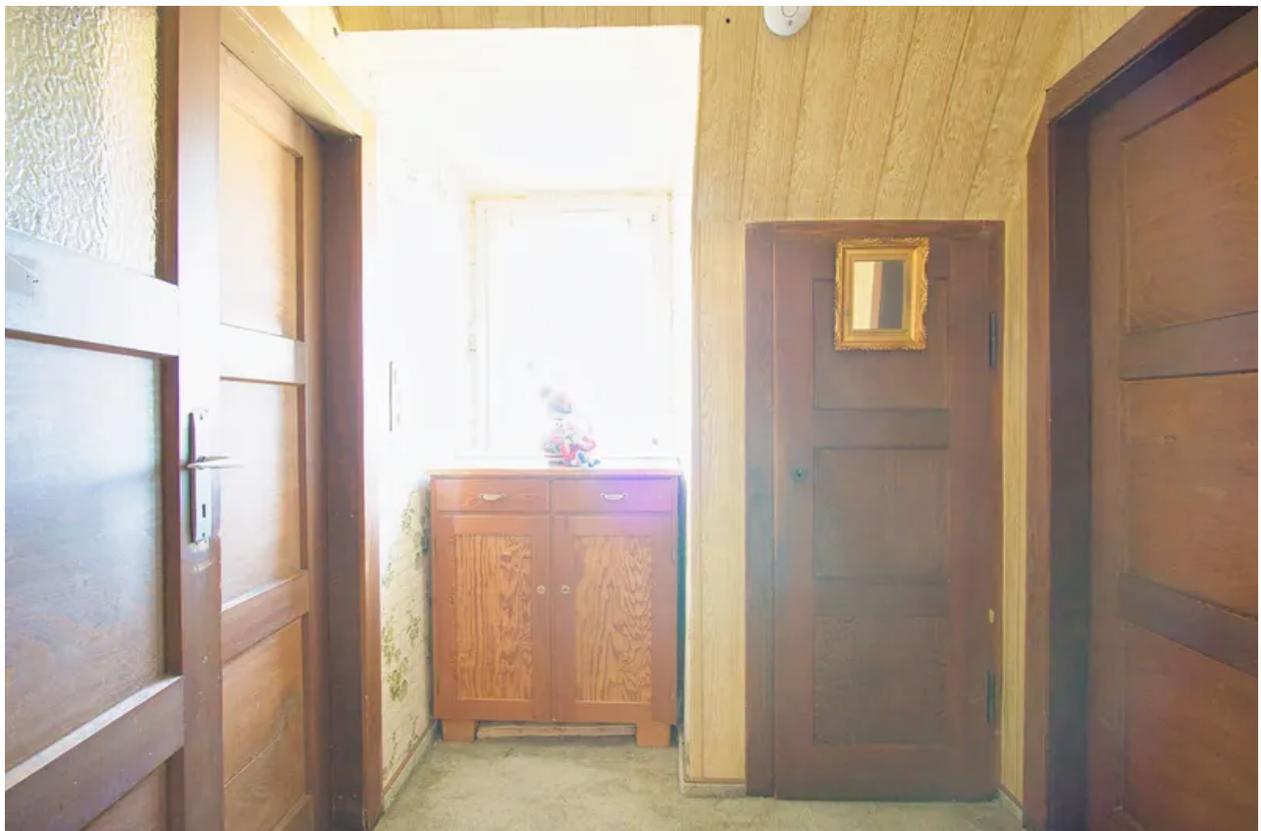
Kind 2 - DG



Kind 2 - DG



WC - DG



Dachgeschoss - Diele



Dachgeschoss - Diele



Kind 1 - DG



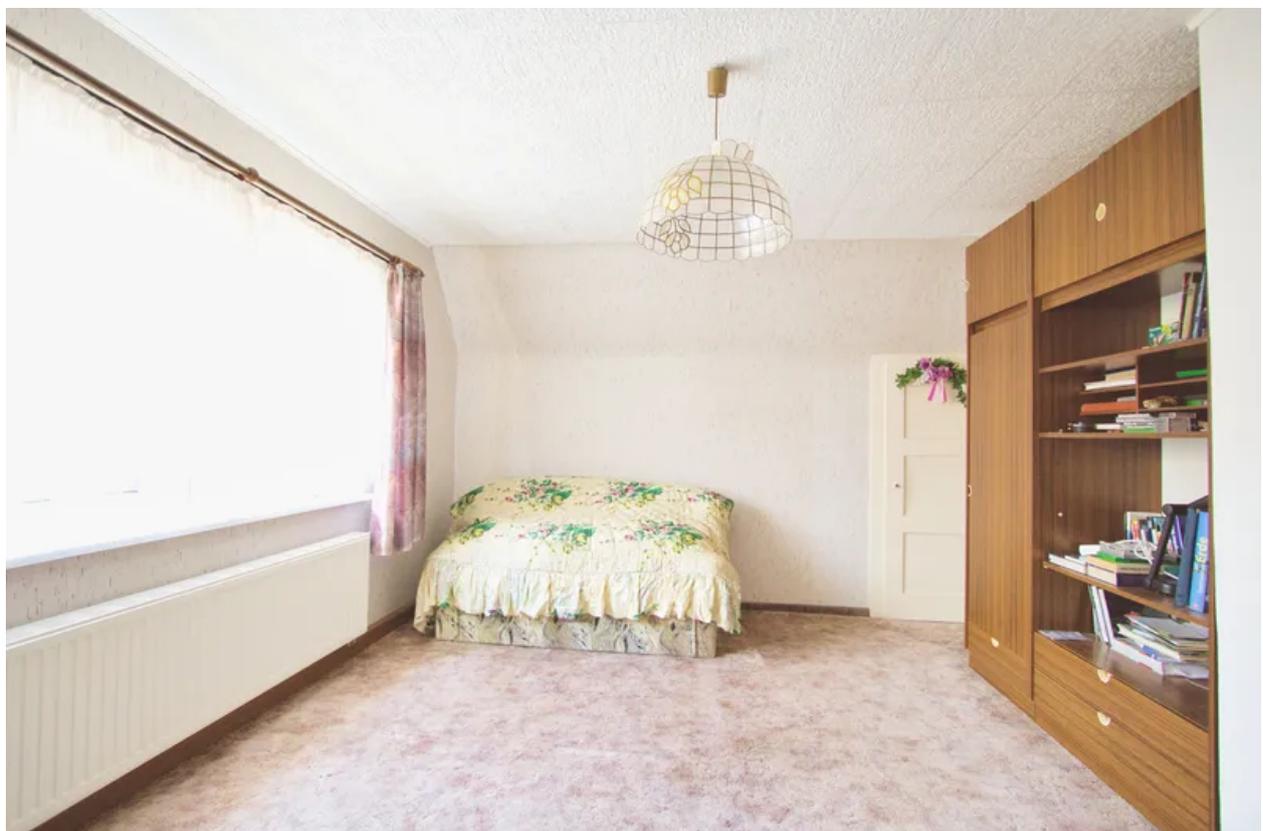
Kind 1 - DG



Kind 3 - DG



Kind 3 - DG



Kind 3 - DG



Spitzboden



Spitzboden



Zugang Keller



Keller



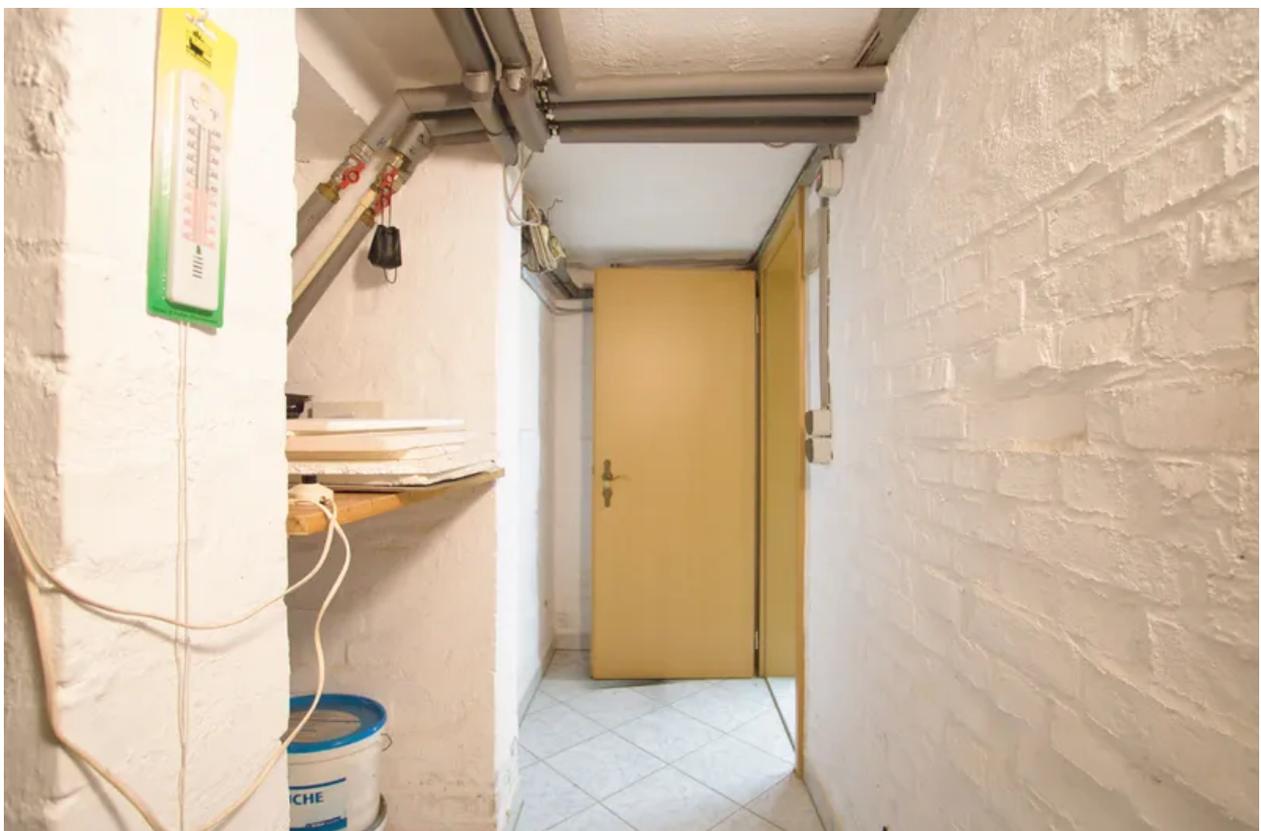
Keller



Keller



Keller



Keller



Heizraum



Heizung



Keller - Badezimmer



Keller - Badezimmer



Kellerzugang - Außen



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Luftaufnahme



Außenaufnahme



angebauter Werkstatt/Garage



angebaute Werkstatt/Garage



Garage



Garage



Lager / Garage



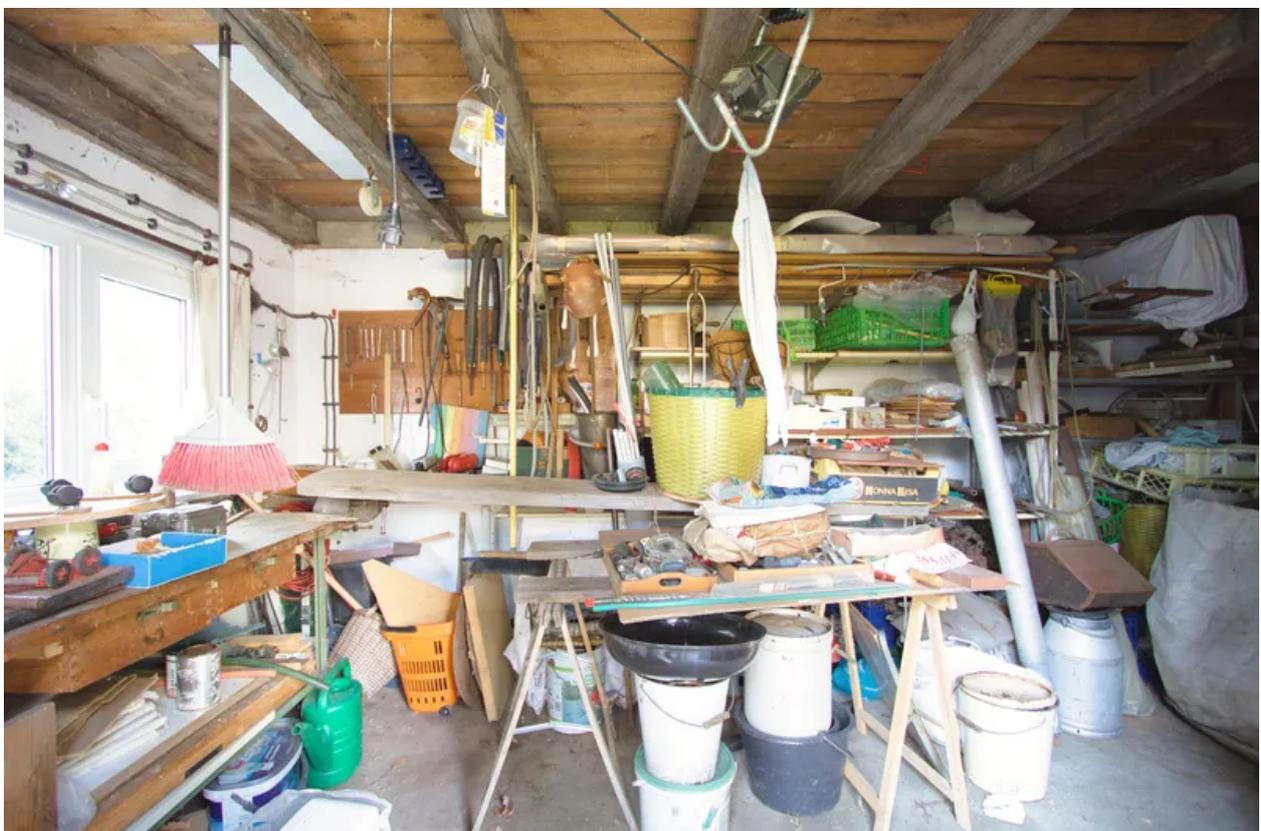
Außenaufnahme



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Werkstatt- und Geräteraum



Außenaufnahme



Außenaufnahme



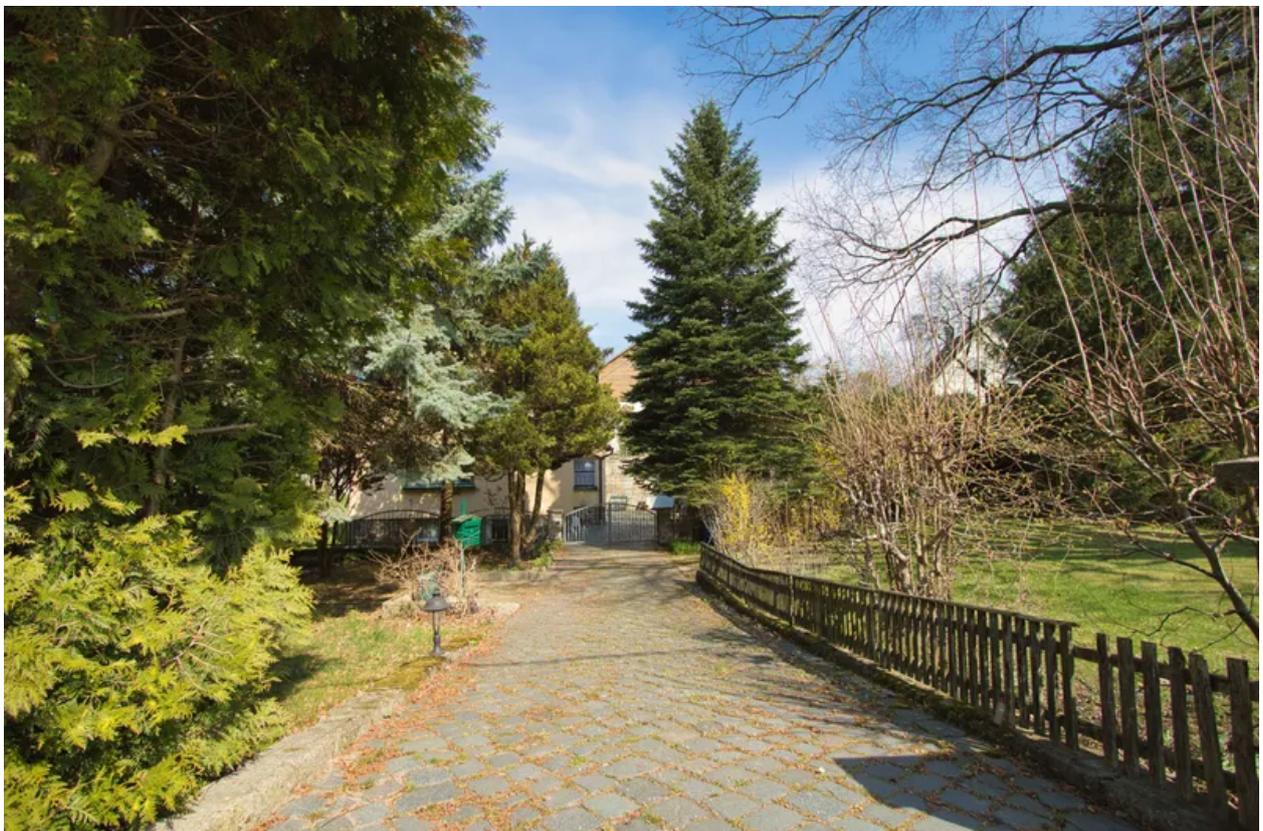
Luftaufnahme



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Zufahrt



Hofeinfahrt



Außenaufnahme



Luftaufnahme

## Kontakt

### EXIT Immobilien

Radeberger Straße 21

01328 Dresden

Telefon: +49 351 206 186 29

E-Mail: [info@exit-immobilien.de](mailto:info@exit-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Dave Blümel

### Impressum

[www.exit-immobilien.de/impressum/](http://www.exit-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.exit-immobilien.de](http://www.exit-immobilien.de)

