

MMC-Saxony-Immobilien

EXPOSE

Immobilienangebot  
Jugendstil-Villa & Gesindehaus



Stilvolles Wohnen in der sächsischen Schweiz

## Jugendstil-Villa & Gesindehaus



### Objektbeschreibung

Mit diesem Haus können Sie sich einen Traum verwirklichen: Die Jugendstil-Villa besitzt ein herrschaftliches Treppenhaus mit Marmortreppen und Messinggeländer.

Die Holzvertäfelungen gehen über anderthalb Etagen und die kunstvollen Glasfenster verleihen dem Treppenhaus ein ganz besonderes Ambiente.

Vom Treppengang gelangen Sie über eine große zweiflügelige Herrschaftstür in die Wohnung im EG. Diese verfügt über 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgeteilt in zwei schöne Wohnräume mit Ausgang zur Veranda, einem Schlafraum, einer großzügigen Küche mit Balkon und einem großen Bad. Die Wohnräume sind über eine zweiflügelige Wohnzimmertür verbunden.

Im Obergeschoß befinden sich 3 kleine Apartments. Diese Apartments verfügen jeweils über 1 Bad, 1 Wohnküche und 1 Schlafzimmer. 2 Apartments verfügen über einen Balkon bzw. Veranda.

Das Dachgeschoß verfügt über eine weitere sehr großzügige Grund- bzw. Nutzfläche, welche bisher noch nicht ausgebaut worden ist. Alle Medien sind bei der Sanierung des Objektes bis ins DG verlegt worden. Der Kellerbereich (Souterrain) gliedert sich in großzügige Räume auf. Hier befindet sich auch die frühere „alte“ Zubereitungs-Küche.

### Expose-ID

Objektart  
Baujahr  
Denkmalschutzobjekt  
Grundstückfläche  
Wohnfläche EG+OG  
Grundfläche pro Etage  
nicht ausgebautes DG  
zzgl. DG-Galerie  
Etagen  
Wohneinheiten  
  
Keller  
Balkone/Veranda  
Heizungsart  
Befeuerung  
Medien erschlossen  
Modernisiert/Saniert  
Lage / Region  
Bezugsfrei ab

Kaufpreis  
zzgl. Courtage

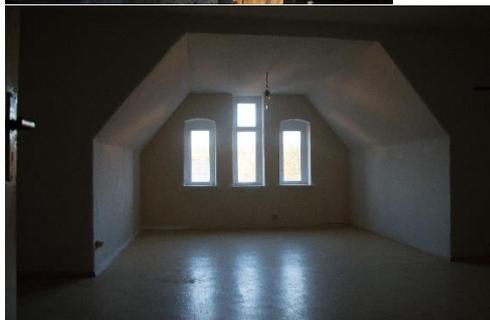
10-06092018

Jugendstil-Villa  
ca. 1906  
Ja  
ca. 4950m<sup>2</sup>  
ca. 238m<sup>2</sup>  
ca. 188m<sup>2</sup>  
ohne Aufmaß  
ohne Aufmaß  
KG/EG/OG/DG+Galerie  
4  
(1x Eigner-WG +3 App.)  
Ja  
Ja  
Zentralheizung  
Ölheizung  
Ja  
Teilsaniert  
Sächs. Schweiz  
sofort

390.000,- EUR  
5,95 %

# Jugendstil-Villa & Gesindehaus

## Auszug Bilder



## Jugendstil-Villa & Gesindehaus

### **Gebäudeaufteilung Haupthaus + Gesindehaus**

Im Kellerbereich (Souterrain) befinden sich die Heizungsanlage inklusive Öltanks sowie weitere Räume, u.a.: Toilettenanlage, Partyraum, ehemalige „Zubereitungsküche“ mit historischen Bodenfliesen sowie weitere Lagerräume. Aufgrund der leichten Hanglage verfügen die rückwärtigen Räume über ausreichend große Fenster mit entsprechend gutem Lichteinfall. Auch gibt es einen separaten Ausgang zum Garten.

Im EG befindet sich derzeit die Eigner-Wohnung mit ca. 121 m<sup>2</sup> nebst überdachter Loggia, ein großzügiger Hauptflur mit sehr schöner Treppenanlage. Weiterhin befinden sich im EG noch weitere Nebenräume, die beispielsweise u.a. als Garderobenzimmer genutzt werden könnten. Die Grundfläche des EG beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>.

Das OG ist derzeit in 3 kleine separate Apartments (zwei mit Balkon/Veranda) aufgeteilt. Diese können durch die vorhandene Baustruktur zusammengelegt werden, um eine weitere große Wohnung entstehen zu lassen.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Die 2-stöckige Höhe des Dachgeschoßes bietet sich optimal an, um weiteren Wohnraum – ggf. mit einer Galerie – zu schaffen. Die neuen Medien wurden bei den bisherigen Sanierungsarbeiten bis in das DG verlegt

Auf dem Grundstück befindet sich ein separates Gesindehaus, welches bislang in die bisherigen Sanierungsarbeiten noch nicht einbezogen wurde. Das Gebäude befindet sich komplett in seinem historischen ursprünglichen Zustand. Ein Gesindehaus welches darauf wartet aus dem „Dornröschenschlaf“ erweckt zu werden. Hier kann sich der neue Eigentümer frei entfalten und persönliche Ideen verwirklichen – z.B. Umbau zum Gästehaus, Atelier, Remise .....

### **Sanierung / Sanierungsbedarf / Reparaturrückstau**

1995 wurde das Dach neu mit den alten historischen Ziegeln gedeckt, die komplette Elektrik neu verlegt, Wasserleitungen, Entwässerung, Heizung und Heizungsleitungen mit Heizkörper erneuert. In den Jahren 2001 und 2013 wurden verschiedene Restaurationsarbeiten in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt durchgeführt.

Im angebotenen Objekt sind noch diverse Handwerksarbeiten zu tätigen; allerdings verfügt das Gebäude über eine enorme Nutzfläche, die die verschiedensten Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, so dass es sich zur Alleinnutzung ebenso eignet, wie zur Schaffung von mehreren Wohneinheiten.

### **Grundstück**

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 4950 m<sup>2</sup> fällt nach Süden hin ins Tal ab, wobei dieser Bereich bewaldet ist. Im Hausgarten stehen Obstbäume. Neben dem schmiedeeisernen Eingangstor befindet sich ein Parkplatz für zwei PKW's. Seitlich am Grundstück kann man talwärts zum „Gründelbach“ laufen und käme dann fußläufig weiter bis zur Elbe. Dieses Grundstück liegt nicht im Hochwasserbereich. Insbesondere aus der ersten Gebäude-Etage (OG) genießt man den herrlichen Weitblick auf die berühmten Felsformationen der Sächsischen Schweiz.

### **Anmerkungen**

Eine Besonderheit des Hauses sind – neben den erhalten gebliebenen historischen Elementen – die vorhandenen Veranden/Terrassen, die es üblicherweise im Baustil vergleichbarer Gebäude sonst nicht gibt.

Das Souterraingeschoss bietet Möglichkeiten zum Einbau von Sauna- /Fitnessräumen oder einem Poolbillard-Raum.

Der Charm und das unbestrittenermaßen vorhandene Potential des angebotenen Objektes erschließt sich unseres Erachtens erst vollends bei einer Besichtigung.

# Jugendstil-Villa & Gesindehaus

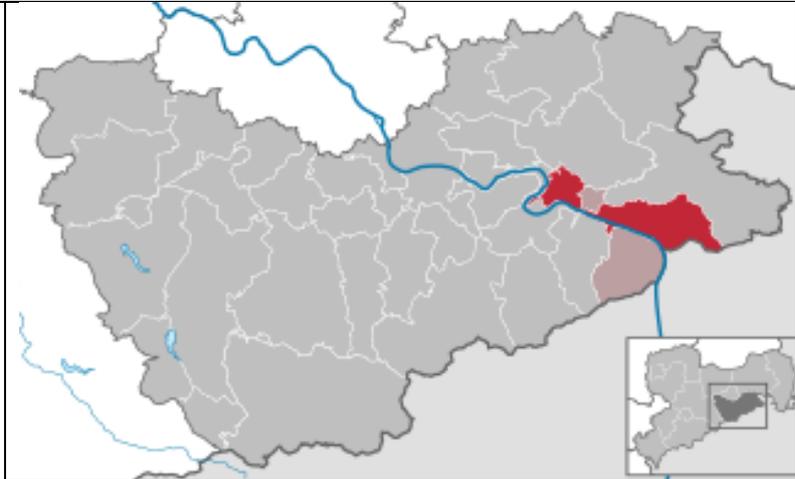
## Lageplan



## Lagebeschreibung

Das Objekt liegt oberhalb von Rathen und Bad Schandau auf einer Anhöhe in der schönen sächsischen Schweiz, ca. 10 min von Bad Schandau, ca. 25 min von Pirna entfernt, ca. 45 min bis Dresden über die A17.

## Makrolage



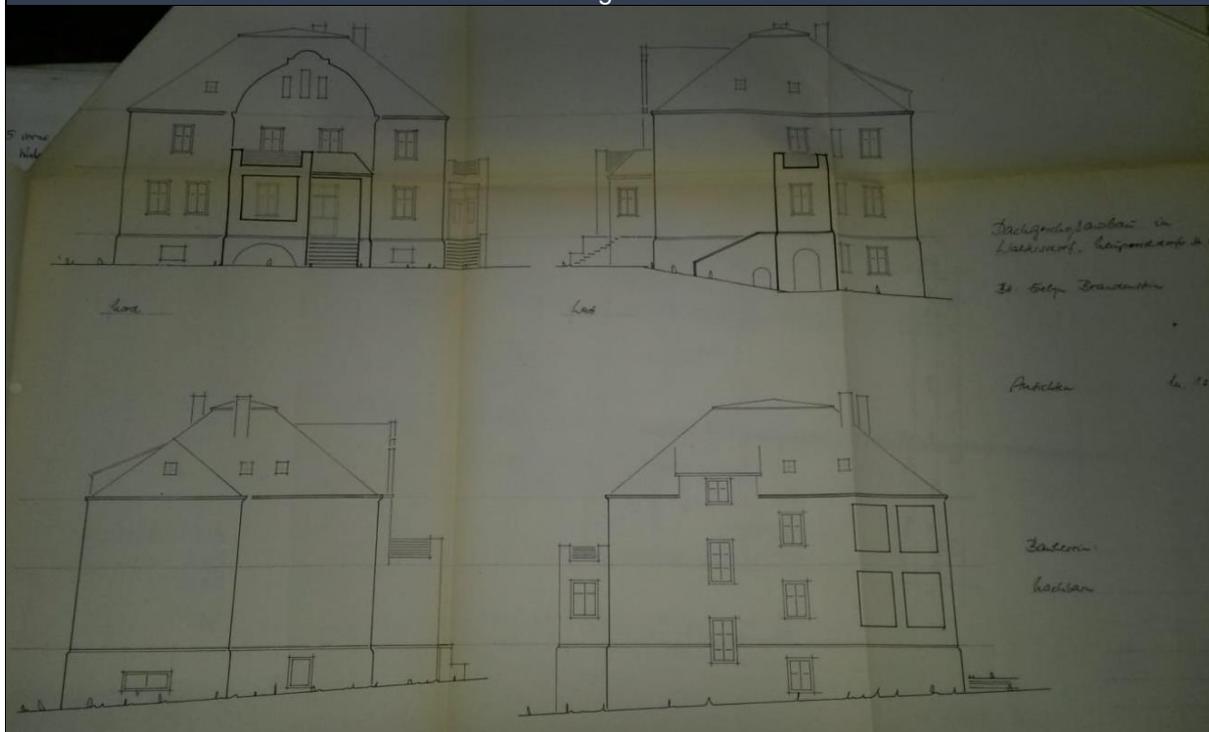
## Mikrolage



Quelle: © 2018, GeoBasis-DE/BKG/Google

## Jugendstil-Villa & Gesindehaus

Historische Zeichnung – Gebäude Ansichten



Nehmen Sie Kontakt mit uns auf –

wir freuen uns über Ihr Interesse !

E-Mail: [mmc.saxony@gmail.com](mailto:mmc.saxony@gmail.com) / [www.mmc-saxony.de](http://www.mmc-saxony.de)

Tel. +49 (0) 3501 / 790 968

Fax +49 (0) 3501 / 711 631

MMC – Saxony - Immobilien  
Marina Meissner Consulting  
Krietzschwitzer Str.3  
D - 01796 Pirna

### Hinweis

Bei Abschluss eines Kaufvertrages hat der Käufer uns ein Honorar in Höhe von 5,95 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer zu zahlen. Die in unseren Exposé's enthaltenen Angaben zu Objekten und Preisen beruhen auf den Angaben der Eigentümer; für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen wir selbst daher keine Gewähr. Änderungen, Irrtümer und ein anderweitiger Verkauf bleiben vorbehalten. Abbildungen sind u. U. nicht maßstabsgerecht oder nur ähnlich.

Dieses Exposé ist lediglich eine Vorab-information. Allein maßgeblich für die Rechte und Pflichten der späteren Kaufvertragsparteien ist der Inhalt des notariellen Kaufvertrages. Dieses Exposé und die enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine ungenehmigte Weitergabe von Informationen kann Schadenersprüche auslösen. Der Angebotsempfänger schuldet das Maklerhonorar auch, wenn eine

rechtlich oder wirtschaftlich mit dem Empfänger verbundene natürliche oder juristische Person oder (aufgrund der Weitergabe unserer Informationen zum Kaufobjekt durch den Angebotsempfänger), ein Dritter einen Kaufvertrag über das Objekt abschließt. Wir können auch für die Verkäuferseite gegen Entgelt tätig sein.