



---

# Historische Villa

---

MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE



Der Ursprung der Villa reicht in die Zeit um 1870 zurück. Der Kernbau entstand in den frühen Jahrzehnten der Villenentwicklung in der Lößnitz und wird in der Überlieferung den Gebrüdern Ziller zugeschrieben. Die heutige Erscheinung ist zugleich von späteren An- und Umbauten geprägt. Prägend ist der Treppenhausvorbau, der 1912 für Rittmeister Kressner errichtet wurde; die Planung wird dem Architekten Georg von Mayenburg zugeschrieben. Eine weitere wesentliche Veränderung erfolgte 1920, als ein zuvor als Wintergarten genutzter Bereich zu Wohnraum umgebaut und die Fenster dabei verkleinert wurden.



# HISTORIE 02



PRÄSENTATION STADTVILLA

## Stilvolle denkmalgeschützte Villa mit parkähnlichem Grundstück und Blick auf das Spitzhaus

Schuchstraße 4  
01445 Radebeul  
Deutschland

Der Käufer und Verkäufer zahlen im Erfolgsfall an die Firma Beck & Holz Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von jeweils 3 % inkl. 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Beck & Holz Immobilien GmbH

03



# DATEN IM ÜBERBLICK



Verfügbar ab	sofort
Bodenbelag	Parkett, Fliesen
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Kamin	Ja
Bibliothek	Ja
Aufzug	nein
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Denkmalschutzobjekt	Ja
Abstellraum	Ja
Alarmanlage	Ja
Baujahr	ca. 1870
Sanierung	2012
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Stellplatztyp	Außenstellplatz

Zustand gehoben / sehr gepflegt  
Preis VB  
Wohnfläche ca. 490 m<sup>2</sup>  
Grundstück ca. 3.800 m<sup>2</sup>

Zimmer 9  
Etagenzahl 3  
Anzahl Parkplätze 6  
Anzahl Badezimmer 2

# ≡ Objekt

---

Zum Verkauf steht eine denkmalgeschützte Villa aus der Zeit um 1870, errichtet von den Gebrüdern Ziller. In gepflegtem Umfeld gelegen, eröffnet sie den Blick auf die umliegenden Weinberge.

Seit 2012 wurde das Gebäude aufwendig und fachgerecht restauriert. Dach, Fassade sowie Fenster einschließlich Einfassungen wurden detailgetreu erneuert. Im Inneren orientierte sich die Sanierung konsequent am historischen Charakter des Hauses und bewahrte die großzügige Wirkung der hohen, hellen Räume.

Die Kombination aus Wohnbereichen und Gewerbeflächen im Souterrain und Erdgeschoss ermöglicht sowohl ein repräsentatives Wohnhaus als auch eine stilvolle Mischnutzung. Im Erdgeschoss stehen vier großzügige, lichtdurchflutete Räume zur Verfügung: Bibliothek mit Kamin, weitläufiges Wohnzimmer, moderne Einbauküche mit Zugang zum Wintergarten sowie ein helles Speisezimmer.

Der Grundriss eignet sich zudem hervorragend als Kanzlei, Praxis oder Büro; die privaten Wohnräume sind über das elegante Treppenhaus erreichbar.

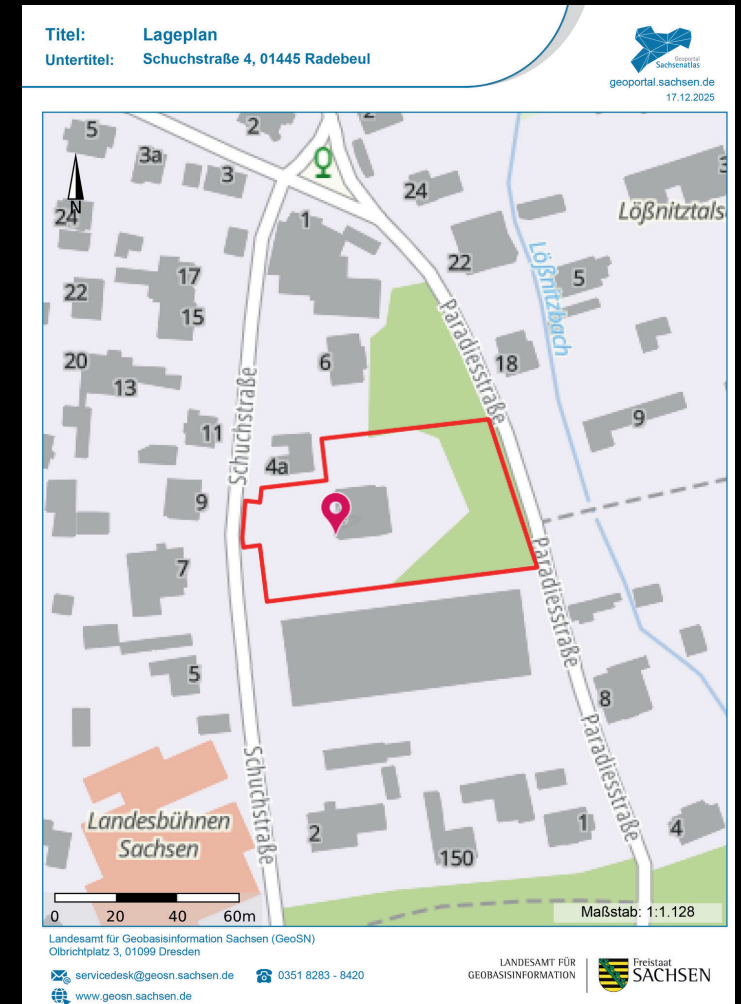
Das Treppenhaus mit originalen Jugendstilverglasungen vermittelt ein repräsentatives, einladendes Ambiente. Das Obergeschoss umfasst drei Wohnräume, ein Hauptbad, ein Gäste-Bad, eine vorbereitete Saunafläche sowie einen Balkon. Das Dachgeschoss bietet rund 140 m<sup>2</sup> zusätzliche Ausbaureserve; vorhanden sind bereits ein großer Raum (ehemals Herrenzimmer) sowie zwei weitere Zimmer.

Die Villa überzeugt durch exklusive Badausstattung, Kamin, hochwertige Küche, Alarmanlage und ein stimmiges Farbkonzept. Genießen Sie ruhiges, grünes Wohnen mit herrlicher Aussicht – und zugleich die Nähe zur Stadt. Gern präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich bei einer Besichtigung.



# LAGE 06

Radebeul zählt zu den feinsten Adressen im Dresdner Umland – ein Ort, der wie kaum ein anderer für Villenflair, Weinberglandschaft und Elbtal-Lebensart steht. Zwischen Reben, historischen Anwesen und malerischen Blickachsen entfaltet sich eine besondere Ruhe, die zugleich nicht auf Distanz zur Stadt geht: Dresden ist dank guter ÖPNV-Anbindung schnell erreicht. Im nahen Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ebenso wie Schulen. Für Genießer und Kulturfreunde liegen Highlights wie Schloss Wackerbarth, das Karl-May-Museum und die Wege der Sächsischen Weinstraße praktisch vor der Haustür. Eine Lage, die Natur und Niveau verbindet – und jeden Tag ein wenig wie Urlaub wirken lässt.





**ALLE ANGABEN NACH BESTEM WISSEN.  
IRRTUM UND ZWISCHENVERKAUF  
VORBEHALTEN.**

*Beck & Holz Immobilien GmbH*

---

HINWEIS

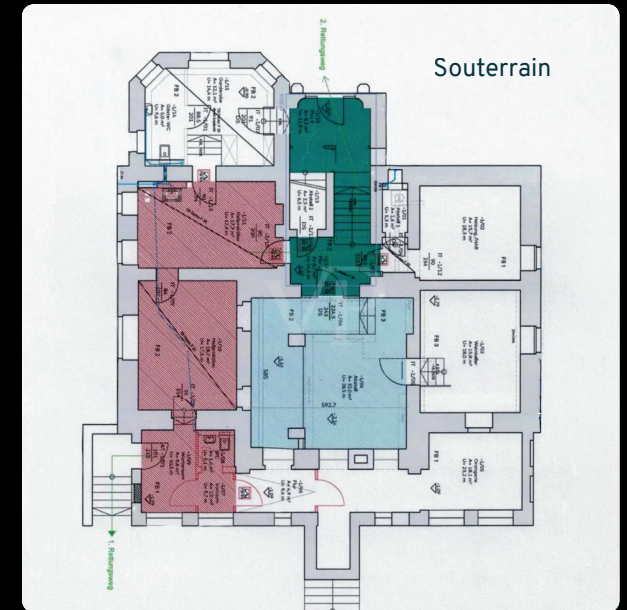
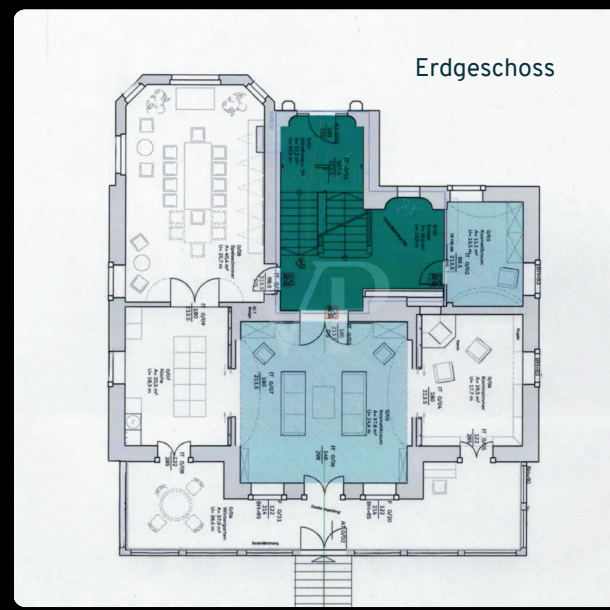
---

07

PRÄSENTATION STADTVILLA

# ≡ Grundrisse 08

PRÄSENTATION STADTVILLA





Ein Wohnraum entfaltet seine Wirkung dort, wo Komfort auf Stil trifft und Atmosphäre zu Hause entsteht. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Licht zu einem Ambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich wirkt. Klare Linien, hochwertige Materialien und fein abgestimmte Farben schaffen Ruhe – während historische Details dem Raum Charakter und Tiefe verleihen. So entsteht ein Ort, der nicht nur schön anzusehen ist, sondern sich auch im Alltag selbstverständlich anfühlt: offen, einladend und gemacht für besondere Momente wie für das ganz Normale.

---

## WOHNBEREICH

---





Ein Esszimmer ist der stille Rahmen für besondere Augenblicke, in denen Genuss und Gesellschaft zu einem harmonischen Erlebnis verschmelzen.



---

ESSZIMMER

---



---

## KÜCHENBEREICH

Eine Küche ist das kulinarische Herz des Hauses, in dem Geschmack, Wärme und Lebensfreude ihren Ursprung finden.

---



---

## LICHTSALON

Ein Lichtsalon, in dem Natur und Architektur miteinander verschmelzen und jeder Moment in sanftem Tageslicht badet.

---

NACH OBEN  
GESCHAUT



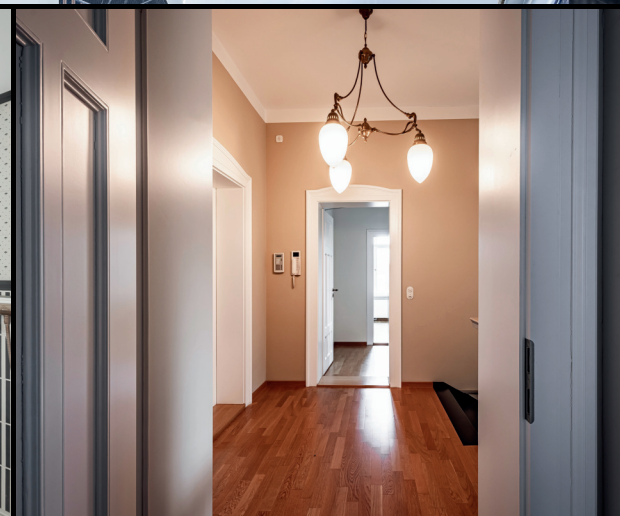
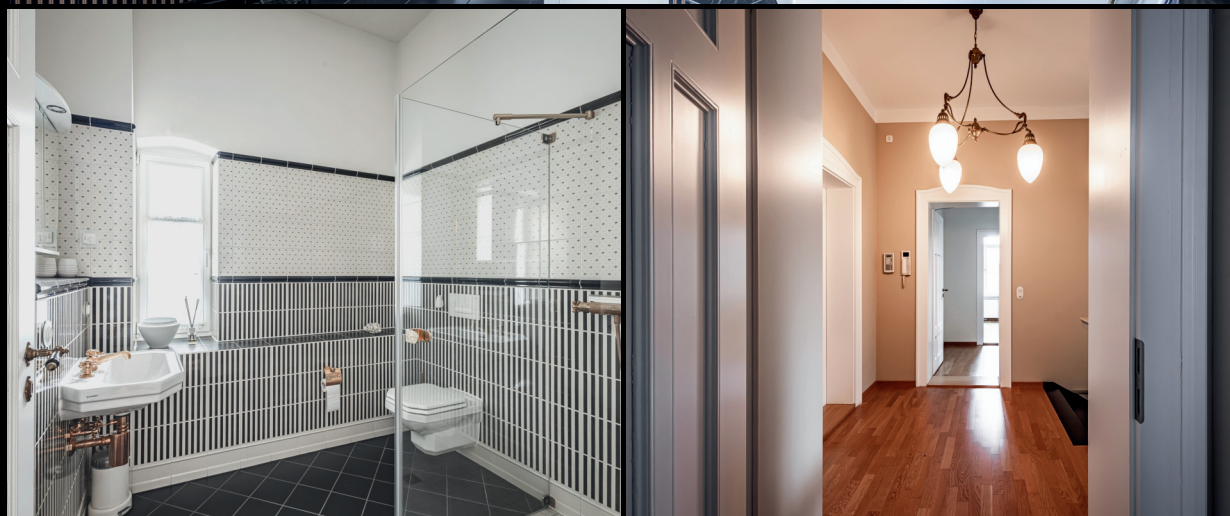
---

BAD 1.0

---

14

Ein schönes Bad ist mehr als ein Raum. Es ist ein Ort, an dem der Tag sanft beginnt und würdevoll endet.



---

## BAD 2.0

Ein kleiner Raum mit großer Wirkung. Klar, ruhig und auf das Wesentliche reduziert.

---





---

## ENTRÉE

Ein edles Entrée öffnet nicht nur Türen, sondern auch Erwartungen und verleiht jedem Ankommen eine besondere Note.

---

---

# SOUTERRAIN

---

# 17

Diese Räume wurden in der Vergangenheit für eine Naturheilpraxis genutzt und eignen sich optimal für eine kleine Praxis oder Büro.



Raum für Ideen. Raum für Leben.

---

DIE VILLA

---

18



Denkmalgeschützte Villa  
aus der Zeit um 1870,  
errichtet von den Gebrüdern Ziller

---

# DRAUFGESCHAUT

---

# 19



Wo Raum wirkt, entsteht Freiheit



# ANSPRECHPARTNER

20

---

Katrin Beck, Geschäftsführerin  
Beck & Holz Immobilien GmbH  
Karlstraße 1  
01445 Radebeul

E-Mail  
[katrin.beck@beck-holz-immobilien.de](mailto:katrin.beck@beck-holz-immobilien.de)

Telefonnummer  
(0160) 8 11 49 52  
(0351) 8 39 21-13

---