

Expose

Historischer Herrensitz im denkmalgeschützten Weingut



Wohnen im historischen Weingut

Außergewöhnliche Eigentumswohnung mit Elbblick im Weinbergpanorama in Meißen





BLICK VON DER TERRASSE AUF DIE ELBE



BLICK VON DER ELBE AUF DEN WEINBERG



BLICK IN DEN GARTEN







**TERRASSE MIT BLICK ZUR ELBE
UND EIGENEM WEINANBAU**



Wohnen an einem Ort mit Geschichte

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen.

Beschreibung

Objektbeschreibung und Lage

Nicht an Käufer einer beliebigen Eigentumswohnung, sondern an Individualisten, die historische Bausubstanz, außergewöhnliches Ambiente und eine einmalige Lage zu schätzen wissen.

Sie erwerben das gesamte Erdgeschoss eines denkmalgeschützten ehemaligen Herrensitzes eines historischen Weingutes – eine großzügige Fünf-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern, Küche und Essdiele. Mehrere Terrassen und ein eigener Garten erweitern den Wohnraum ins Freie.

Von den Terrassen und dem eigenen Garten schweift der Blick über die Elbe zu den gegenüberliegenden Elbhängen. Schloss Siebeneichen bildet dabei einen eindrucksvollen Blickfang. Auf der Elbe ziehen die historischen Raddampfer der Sächsischen Dampfschiffahrt vorbei – ein Panorama, das Bewohner und Gäste gleichermaßen begeistert.

Das historische Weingut selbst zählt mit zu den markantesten Fotomotiven entlang des Elberadweges und wird von Touristen wie auch von den Passagieren der vorbeifahrenden Raddampfer immer wieder als besonderes Motiv festgehalten.

Der historische Herrensitz ruht mitten in den Weinbergen des Spaargebirges. Die Rebhänge beginnen unmittelbar hinter dem Haus und führen über die jahrhundertealten Weinbergterrassen bis zur berühmten Aussicht „Juchhöh“ hinter der Bosel. Wer hier wohnt, lebt nicht am Weinberg – sondern in ihm. Als Kulturdenkmal des Freistaates Sachsen ist der Herrensitz Teil einer einzigartigen Kulturlandschaft, die seit Jahrhunderten den Weinbau und das Landschaftsbild der Region Meißen prägt.

Trotz dieser außergewöhnlichen Ruhe müssen Sie auf urbanen Komfort nicht verzichten. Die historische Altstadt von Meißen, moderne Einkaufsmöglichkeiten, das hochspezialisierte Elblandklinikum sowie der S-Bahn-Anschluss mit einem 30-Minuten-Takt nach Dresden befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Landeshauptstadt Dresden erreichen Sie mit dem Pkw über mehrere Verkehrsverbindungen in rund 30 Minuten.

So verbindet diese Immobilie auf einzigartige Weise kulturhistorisches Wohnen mit moderner Infrastruktur.

**„Historie kann man nicht bauen.
Man kann sie nur bewahren – und in ihr wohnen.**

Hinweise zur fotografischen Darstellung

Die in diesem Exposé verwendeten Fotografien dienen der anschaulichen Darstellung der Immobilie.

Ein Teil der Aufnahmen wurde mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt. Dadurch können Raumproportionen und Größenverhältnisse von der tatsächlichen räumlichen Wahrnehmung abweichen. Maßgeblich für Flächen, Maße und Raumzuschnitte sind ausschließlich die in diesem Exposé enthaltenen Grundrisse sowie die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden einzelne Fotografien mithilfe moderner Bildbearbeitung und KI-gestützter Verfahren behutsam überarbeitet. Dabei wurden ausschließlich persönliche Gegenstände sowie einzelne Einrichtungsdetails entfernt oder neutralisiert. Geringfügige Abweichungen in der Darstellung einzelner Bereiche können hierdurch entstehen.

Die Bildbearbeitung dient ausschließlich der Anonymisierung und stellt keine Aussage über den baulichen, technischen oder optischen Zustand der Immobilie dar. Wohn- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren können daher auf einzelnen Fotografien nicht oder nur eingeschränkt erkennbar sein.

Für die Kaufentscheidung maßgeblich sind ausschließlich die Besichtigung der Immobilie, die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die Inhalte des notariellen Kaufvertrages.

Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung im denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 122,93 m²
Zimmer	5
Grundstück	1.371 m² (Gemeinschaftseigentum)
Privater Gartenanteil	ca. 200 m²
Terrassen	3
PKW-Stellplatz	1
Kellerräume	2
Glasfaseranschluss	vorhanden

Das Gebäude

Das denkmalgeschützte ehemalige Weinbau-Herrenhaus wurde in den Jahren 2002/2003 umfassend und denkmalgerecht kernsaniert sowie restauriert. Im Jahr 2018 wurden zwei ursprünglich getrennte Eigentumswohnungen wieder zu ihrer historischen Raumstruktur zusammengeführt. Dabei erfolgte die Restaurierung der historischen Balkendecke sowie des ursprünglichen Raumdurchgangs nach denkmalpflegerischen beziehungsweise musealen Grundsätzen.

Bauweise und Ausstattung

- Massive Bauweise
- Denkmalgerechte Holzfenster (Thermoplas, Sonderanfertigung nach historischem Vorbild)
- Gaszentralheizung (Heizkessel erneuert im Jahr 2023)

Bodenbeläge

- Eichen Holzdielen in beiden Wohnzimmern sowie Arbeitszimmer 1
- hochwertiger Klick-Vinyl in Flur, Essdiele, Küche und Badezimmer
- Laminat in Gästezimmer und Arbeitszimmer 2

(Die Bodenbeläge wurden – mit Ausnahme des Gästezimmers – im Jahr 2018 erneuert.)

Raumaufteilung

- **großzügige Essdiele**
- **Küche**
- **Wohnzimmer I**
- **Wohnzimmer II**
- **Arbeitszimmer I**
- **Arbeitszimmer II (ursprünglich Küche mit vorhandenen Anschlüssen; derzeit als Atelier genutzt mit angrenzendem Abstellraum)**
- **Flur**
- **Badezimmer I**
- **Badezimmer II**

Zur Wohnung gehören

- **ca. 200 m² großer, privater Garten auf der Elbseite**
- **drei Terrassen**
- **Gartenhaus**
- **Pergola mit Reben**
- **eigener PKW-Stellplatz**
- **zwei ebenerdig erreichbare Kellerräume**

Mitbenutzung:

- **Heizungsraum**
- **Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner**
- **Fahrradraum**

Lage

**Klausenweg 10
01662 Meißen**

Der historische Herrensitz befindet sich in außergewöhnlicher Alleinlage innerhalb der Weinberge des Meißner Spaargebirges. Die Zufahrt erfolgt über einen privaten Anliegerweg und ist ausschließlich Anwohnern sowie Zulieferern vorbehalten.

Das Wohnensemble besteht aus lediglich vier Eigentumswohnungen:

- **zwei Wohnungen im Obergeschoss,**
- **eine Wohnung im Dachgeschoss,**
- **eine Wohnung im Erdgeschoss.**

Jeder Eigentümer verfügt über einen eigenen Gartenbereich.

Der zur angebotenen Erdgeschosswohnung gehörende Garten liegt auf der Elbseite des Anwesens und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick in die Elblandschaft.



Kaufpreis

435.000€

Der Verkauf erfolgt **von privat und provisionsfrei für den Käufer.**

Die heute als großzügige Wohneinheit genutzte Immobilie besteht grundbuchrechtlich weiterhin aus **zwei selbständigen Wohnungseigentumseinheiten mit jeweils ca. 61 m² Wohnfläche.** Beide Einheiten werden gemeinsam veräußert.

Die bestehende bauliche Verbindung ermöglicht das Wohnen auf rund 122 m². Gleichzeitig eröffnet die weiterhin vorhandene rechtliche Selbständigkeit beider Einheiten interessante Perspektiven für eine spätere getrennte Nutzung.

Besichtigung

Dieses außergewöhnliche Zuhause erschließt sich in seiner besonderen Verbindung aus historischer Bausubstanz, großzügigem Wohnen, eigenem Garten und der Lage im Spargebirge am besten bei einer persönlichen Besichtigung.

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

ARBEITSZIMMER



ARBEITSZIMMER





ARBEITSZIMMER 2





BADEZIMMER 1





BADEZIMMER 1



FLUR



FLUR





WOHNZIMMER 1



WOHNZIMMER 2





WOHNZIMMER 2





KÜCHE





KÜCHE





ESSDIELE



ESSDIELE



BADEZIMMER 2



BADEZIMMER 2



BADEZIMMER 2



GÄSTEZIMMER



GÄSTEZIMMER



GÄSTEZIMMER



