

Radebeul

# \*Traumblick über das gesamte Elbtal\*

Objektnummer: 23229026



KAUFPREIS: 1.375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.610 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	23229026
Wohnfläche	ca. 395,18 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1912

Kaufpreis	1.375.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



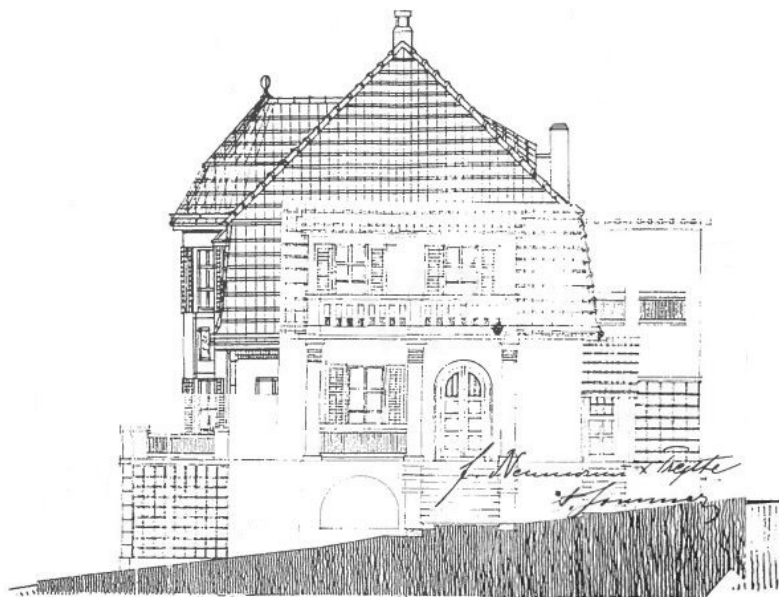
Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie

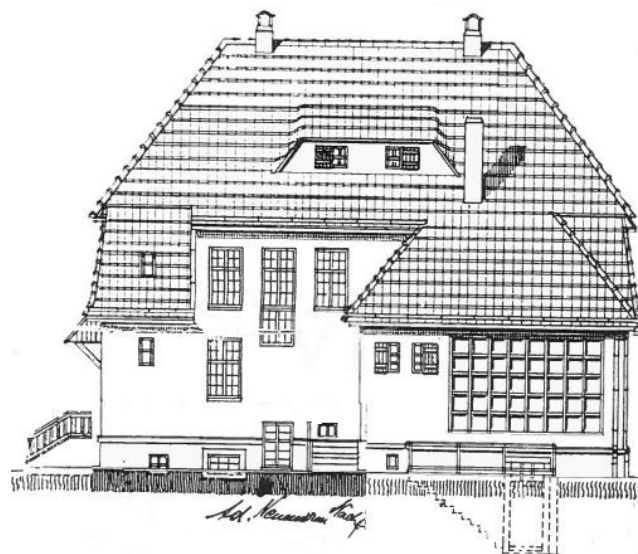


Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



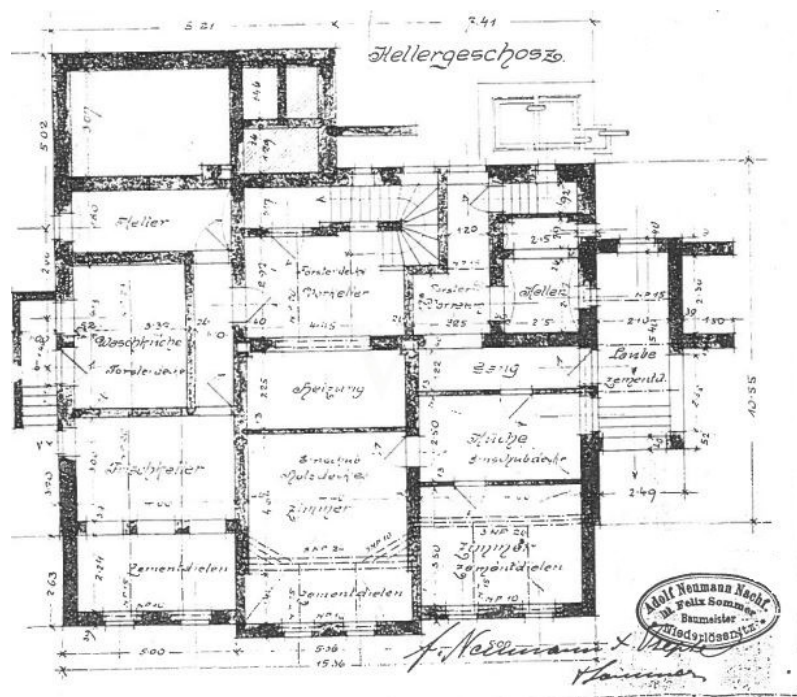
*(Ost) Seiten-Ansicht.*

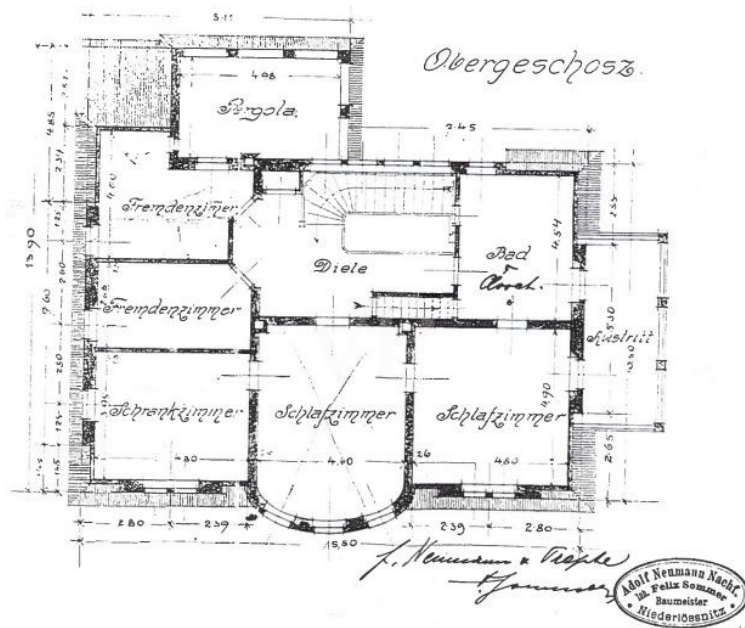
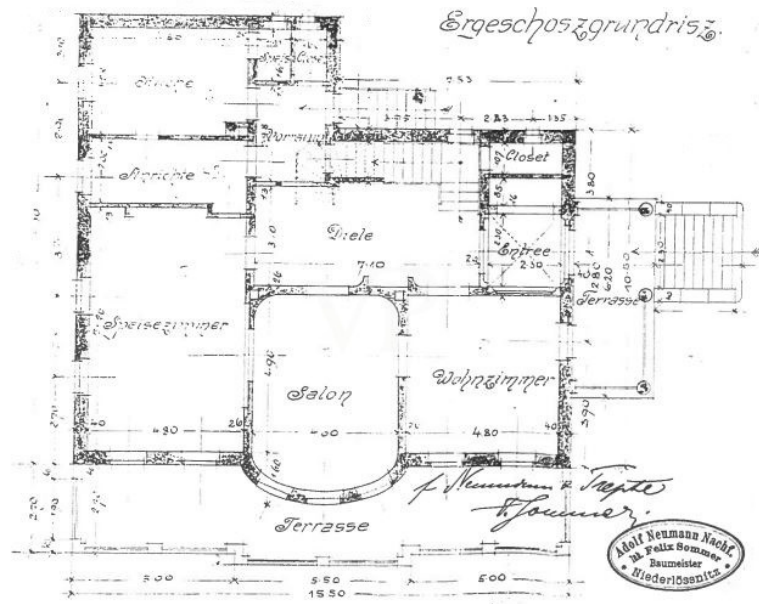


*(Nord) Hinter-Ansicht.*

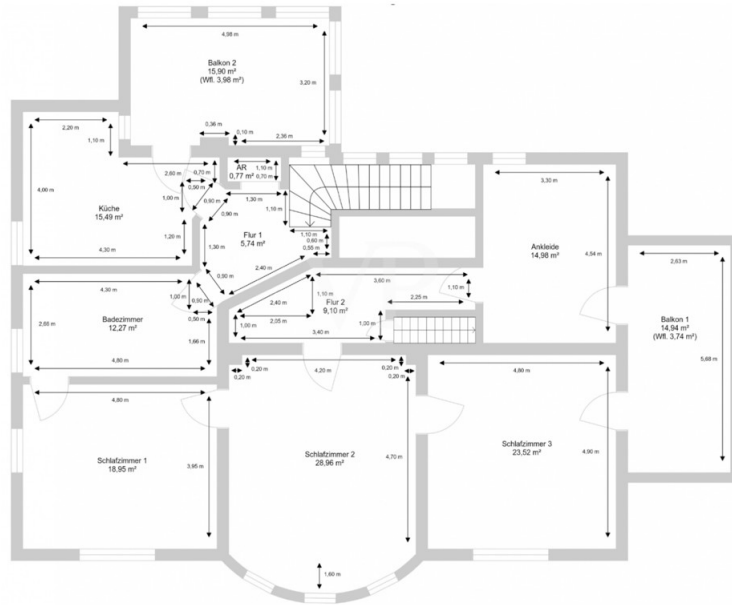
Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Grundrisse

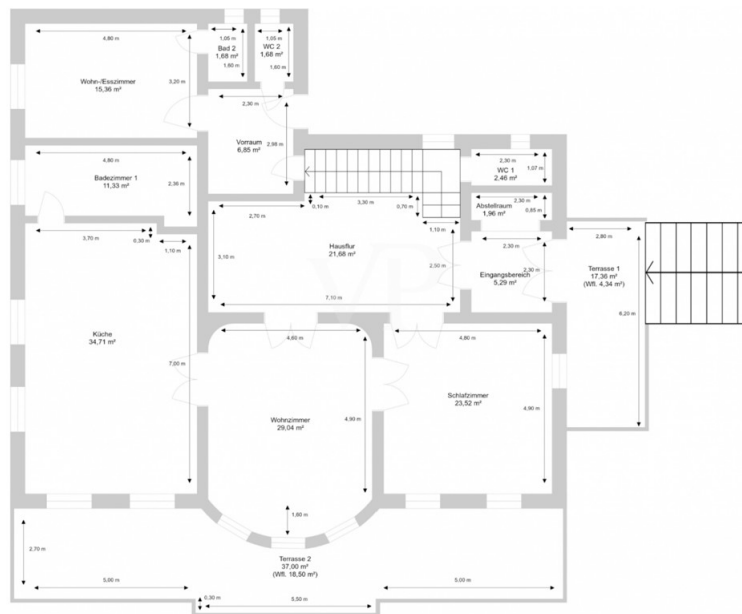




Grundriss Dachgeschoss:



Grundriss Erdgeschoss:





Grundriss Kellergeschoss:



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Villa, im Jahr 1912 von dem Architekten Felix Sommer erbaut, steht zum Verkauf. Viele historische Details aus der Bauzeit sind bis heute erhalten geblieben und befinden sich in gutem Zustand. Das unter Denkmalschutz stehende Objekt bietet auf einem 1610m<sup>2</sup> großem Grundstück, welches früher teilweise zum Weinanbau genutzt wurde, einen atemberaubenden Ausblick über Radebeul bis nach Dresden. Unter einer großen Rotbuche, jene auf dem großen Grundstück ihre Wurzeln geschlagen hat, könnte ein schöner Freisitz entstehen, wo man schöne Sommerabende ausklingen lassen könnte. Mitte der 90iger Jahre wurde das Haus teilweise saniert. Im Zuge der Arbeiten wurden das Dach, die Fenster und die Bäder erneuert. Im Jahr 2012 folgten dann die Elektrik und die Heizung. Die Villa bietet eine Wohnfläche von ca. 395 m<sup>2</sup>. Diese sind aufgeteilt auf 3 Etagen. Das Kellergeschoß betritt man über eine Tür in der unteren Etage vom Garten aus, hier befindet sich eine kleine 3 Zimmerwohnung von ca. 70m<sup>2</sup>. Die langjährigen Mieter haben über die Jahre, mit viel Eigeninitiative, die Wohnräume in einem sehr guten Zustand erhalten. So haben sie unter anderem, ein hübsches kleines Bad mit Dusche eingebaut und ein zusätzliches Zimmer ausgebaut. Im Kellergeschoß finden sich darüber hinaus der Heizraum, die Waschküche und einige Abstellräume. Betreten wird der übrige Keller separat. Über eine große Freitreppe und einen überaus beeindruckenden Empfangsbereich betritt man die Wohnung im 1.OG. Auf ca. 145m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über 2 Zimmer, finden sich viele schöne Details. So finden sich viele Stuckornamente an den Wänden und den hohen Decken, ein originaler Kaminofen und Fenster Jalousien sowie gepflegte Parkettböden. Das Highlight dieser Etage ist der wunderschöne 25m<sup>2</sup> große Balkon, mit Blick ins Elbtal bis nach Dresden. Das Bad ist eher zweckmäßig gehalten, bietet aber eine Wanne, eine Dusche und den Waschmaschinenanschluss. Weiterhin findet sich auf dieser Etage eine kleine 1 Raumwohnung mit ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die von den jetzigen Eigentümern als Ferienwohnung genutzt wurde. Diese kann sowohl über eine kleine Freitreppe im hinteren Bereich des Hauses betreten werden, oder aber von der Empfangshalle aus. Hier wurde ebenfalls ein kleines Bad mit Dusche eingebaut. Die 2. Etage erreicht man über eine schöne Holzterrasse, hier befinden sich noch originale Lampen und zeugen von der einstigen schönen Einrichtung dieser Villa. Die große 4 Raumwohnung, mit ca. 145m<sup>2</sup>, wird durch einen kleinen Flur betreten, den die Mieter in der Vergangenheit selbst vom Treppenhaus abgetrennt haben. Von hier kommt man in eine kleine Küche mit einem schönen Balkon der an der Rückseite des Haus liegt. Durch ein zweckmäßiges Bad mit Wanne und Dusche gelangt man in ein Esszimmer und von da weiter in Wohnzimmer und 2 weitere Räume. Vom Wohnzimmer aus, wird der zweite Balkon dieser Etage betreten und auch dieser bietet herrliche Weitsicht und genügend Platz zum verweilen.

Der Grundriss dieser Etage entspricht den Vorstellungen der Mieter, so werden einige Türen nicht genutzt was den ungewöhnlichen Zugang zum Esszimmer erklärt. Dennoch sind auch hier die originalen, gepflegten Parkettböden, viele Stuckelemente und kleine Fensterchen zum Flur vorhanden. Warum sich das WC für diese Etage, auf halber Treppe befindet und nicht im Bad zu finden ist, lässt sich nicht mehr ergründen. Dieser Umstand mindert hier deutlich die Mieteinnahmen. Weiteren Wohnraum könnte der Dachboden bieten, dieser ist noch nicht ausgebaut. Diese Villa ist tatsächlich ein ungeschliffener Rohdiamant auf dem Radebeuler Immobilienmarkt, auch die Lage oberhalb der Hoflößnitz und unterhalb des Bismarckturms und dem Spitzhauses ist überaus beeindruckend. Es handelt sich hier um eine Traumimmobilie, wo der neue Eigentümer viel Zeit mit bringen sollte und aus Liebhaberei dieses wunderschöne Anwesen in seinem Besitz halten möchte. Gerne vereinbaren wir für Sie einen Besichtigungstermin, bei welchem Sie sich von diesen beeindruckenden Objekt einen eigenen Eindruck machen können.

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*Denkmal\*
- \*beste Lage in Radebeul\*
- \*großes Grundstück\*
- \*beeindruckende Aussicht\*
- \*viele originale Details aus der Bauzeit erhalten\*
- \*große Räume\*
- \*saniert in den 90er Jahren\*
- \*vermietet mit Rund 1000 € Mieteinnahmen pro Monat\*

Die stattliche, mitsamt Einfriedung unter Denkmalschutz stehende Villa liegt wie die Nachbarhäuser in starker Hanglage. Zur Talseite ist der Bau zweigeschossig, dazu hat er ein stark ausgebautes, ziegelgedecktes Mansardwalmdach. In der nach Süden zeigenden Schauseite zur Straße hin findet sich vor dem unteren Geschoss ein etwa gebäudebreiter Vorbau mit einer Terrasse obenauf, diese durch eine Balustrade geschützt. Darüber erhebt sich in der symmetrischen Fassade ein viertelrund ausgebildeter Mittelrisalit, der vor der unteren Mansarddachfläche als Fassade ausgebildet ist und vor der oberen Dachfläche durch eine geschweifte, abknickende Kegelhaube abgeschlossen wird.

Der Eingang befindet sich auf der rechten Gebäudeseite in einem Altan oberhalb einer Freitreppe.

Der ansonsten schlicht verputzte Bau weist am Risalit eine differenzierte Putzstruktur auf, die aus Lisenen sowie Putzfeldern mit Ornamentik besteht. Die ursprünglichen Klappläden der Obergeschosse sind inzwischen verschwunden.

Oben auf der hohen Bruchstein-Stützmauer zur Straße hin steht ein Holzzaun zwischen geputzten Pfeilern mit Abdeckplatten. In der Stützmauer selbst steht ein verputzter, korbbogiger Torbogen als Eingangspforte mit zweiflügeligem Holztor. Oben mittig sitzt ein Putzschlussstein mit der Hausnummer. Die Abdeckung übernimmt eine Verdachung, die in weiten Bereichen dem Korbbogen folgt, zum Rand hin jedoch abgeknickt und geschweift verläuft. Die Oberkante des Holztors verläuft konkav; sie bildet dadurch mit dem Korbbogen ein liegendes Oval. Während die Torflügel im unteren Spritzwasserbereich geschlossen sind, wird der darüberliegende, durchbrochene Teil durch senkrechte, gedrechselte Stäbe gestützt.[3]

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Alles zum Standort

Oberlößnitz, bis 1934 eine selbstständige Landgemeinde, ist heute ein Stadtteil sowie eine Gemarkung von Radebeul im Landkreis Meißen in Sachsen. Der Name Lößnitz leitet sich von L<sup>o</sup>snica, dem slawischen Wort für „Waldbach“ ab. Vermutlich bezeichneten die ursprünglich hier ansässigen Sorben dieses Gebiet nach dem damals wesentlich wasserreicheren Lößnitzbach, der aus der Bergschlucht (Lößnitzgrund) floss, sich dann vor seiner Regulierung in viele kleine Nebenarme verzweigte und schließlich bei Serkowitz in die Elbe mündete. Der Lößnitzgrund trennt die Oberlößnitz im Osten von der Niederlößnitz im Westen. Die Oberlößnitz ist heute hauptsächlich durch den Weinbau der Einzellage Radebeuler Goldener Wagen sowie die villenartige Bebauung geprägt.

**Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul**

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 23229026 - 01445 Radebeul

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kevin Hassel

---

Meißner Straße 82-84 Radebeul

E-Mail: [radebeul@von-poll.com](mailto:radebeul@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)