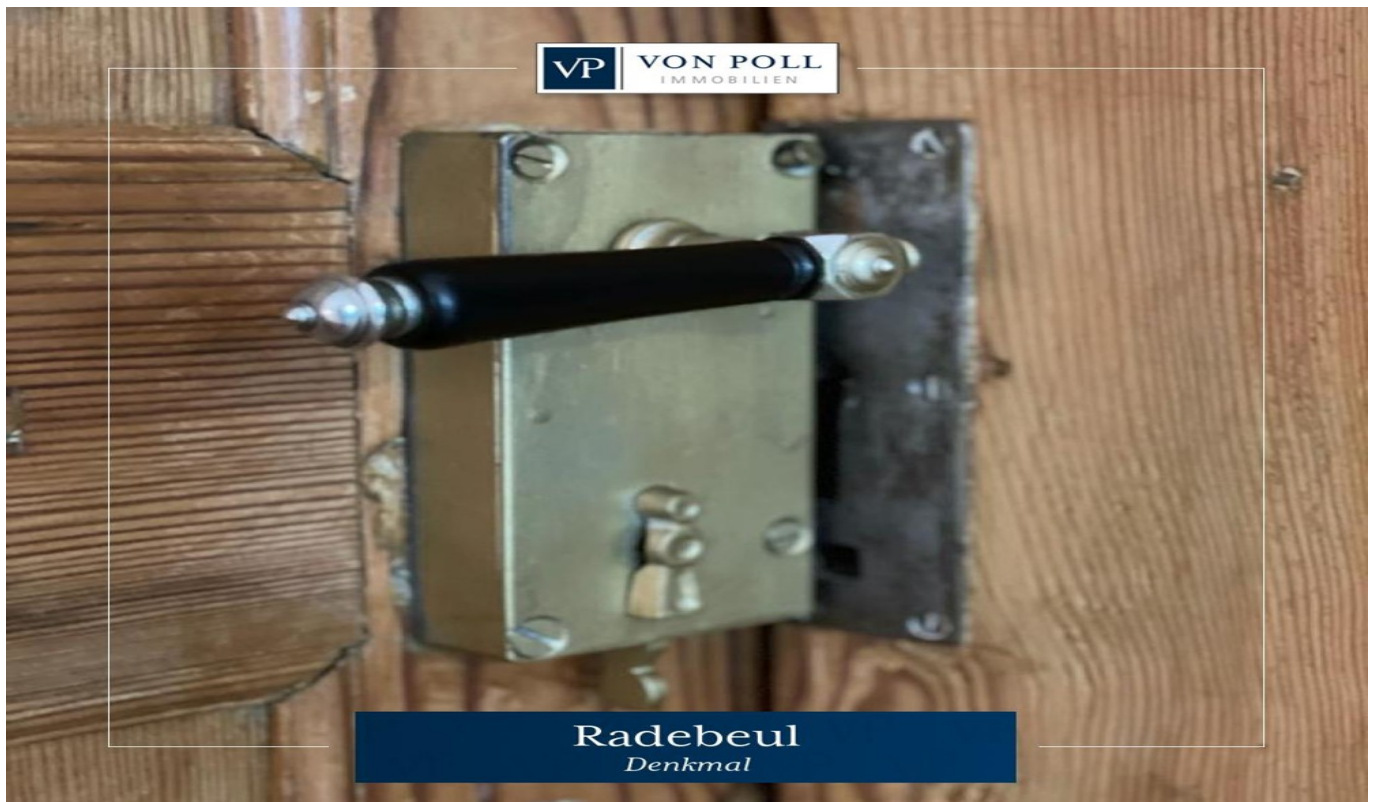


Radebeul

# DENKMALGESCHÜTZTES WOHNENSEMBLE IN RADEBEUL ALTKÖTZSCHENBRODA

Objektnummer: 23229045



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 430 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

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

Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	23229045	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 430 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	15	Bauweise	Massiv
Badezimmer	6	Nutzfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Baujahr	1700	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



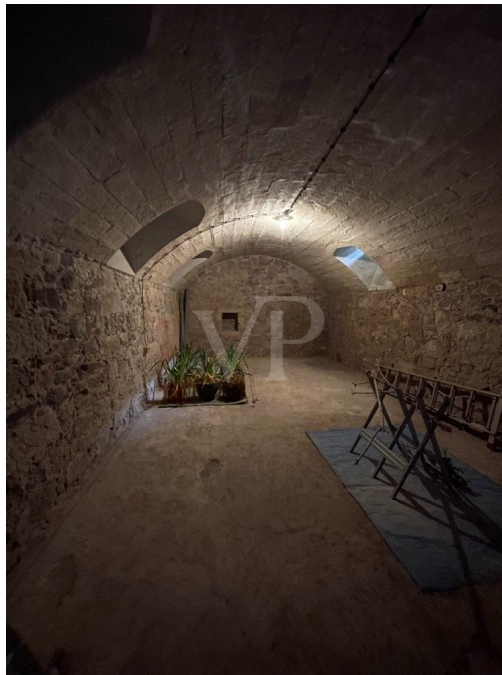
Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



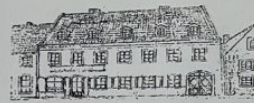
Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Grundrisse



### Wohnflächenaufteilung

#### Vorderhaus

EG (Laden)		50 m <sup>2</sup>
(Büro)		45 m <sup>2</sup>
1. OG	(Wohnung )	100 m <sup>2</sup>
DG	(2 Maisonette- Wohnungen)	100 m <sup>2</sup>
<b>Summe Vorderhaus</b>		<b>295 m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelhaus</b>	(Wohnung + Nebenraum)	<b>145 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>440 m<sup>2</sup></b>

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: 23229045 - 01445 Radebeul

## Ein erster Eindruck

Dieses zweigeschossige, unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus steht im schönen Dorfkern von Altkötzschenbroda zum Verkauf. Das geschichtsträchtige Vorderhaus und der dahinter liegende Seitenflügel wurden in den 90er Jahre saniert. Dabei wurden das Dach, die Fenster und Türen, Wasser, Elektrik und die Innenräume hervorragend modernisiert. Die Leistungsbeschreibungen und Baupläne liegen unserem Büro vor. Die Gesamtwohnfläche von 440m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten. Im Vorderhaus ist das Erdgeschoß an zwei Gewerbe vermietet. Weiterhin befinden sich in dem gesamten Ensemble 4 Wohnungen und ein Reihenhaus zur Vermietung oder privaten Nutzung. In dieser Wohnlage kann man 10€ pro qm bei Vermietung annehmen. Bei Interesse, stellen wir Ihnen alle Grundrisse und Pläne zur Verfügung. Haben wir Ihr Interesse an diesem Objekt geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Ausstattung und Details

- \* 6 Einheiten\*
- \*zentrale Lage\*
- \*hervorragende Verkehrsanbindung\*
- \* Wohneinheit als Reihenmittelhaus im Seitenflügel\*
- \*sehr gute Bausubstanz\*
- \*hochwertige Böden/Dielen\*
- \*historische Details\*
- \*begehrte Wohnlage und gute Vermietbarkeit\*



Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Alles zum Standort

Das Denkmalgeschützte Anwesen, liegt in sehr guter Lage von Radebeul West im Dorfkern von Radebeul Altkötzschenbroda. Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchaussee zwischen der ehemaligen Residenzstadt Dresden und dem ehemaligen Bischofssitz in Meißen sowie zwischen der Elbe im Süden und den Weinhängen im Norden. Radebeul wird wegen seiner reizvollen Lage auch Sächsisches Nizza genannt und zählt zu den bevorzugten Wohngebieten rund um die ca. 10 km entfernt liegende Sächsische Landeshauptstadt Dresden. Charakteristisch für Radebeul sind die liebevoll restaurierten und sanierten EFH, Villen und Mehrfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken mit einer hohen Durchgrünung. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch die unmittelbare Nähe Radebeuls zum Landschaftsschutzgebiet Friedewald und der Moritzburger Teichlandschaft. Radebeul verfügt über ausreichend infrastrukturellen Einrichtungen. Behörden, Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Kindereinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmittel sind in naher Umgebung vorhanden. Die Autobahnanschlussstellen der A4 Dresden-Wilder Mann und Dresden-Neustadt sowie der Flughafen von Dresden sind in nur wenigen Pkw-Minuten erreichbar. Das Dresdner Stadtzentrum erreicht man in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Objektnummer: 23229045 - 01445 Radebeul

## Sonstige Angaben

**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: 23229045 - 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)