

Radebeul

# \*Wohnen unterhalb der Weinberge\*

Objektnummer: 24229016



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

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

Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	24229016
Wohnfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1905
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	380.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

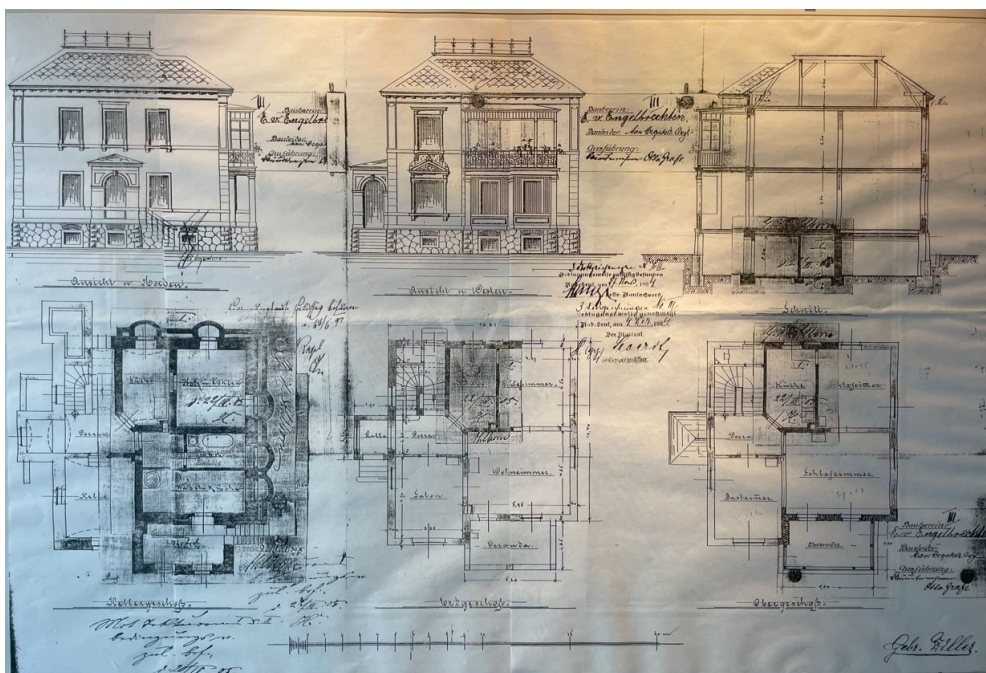
## Die Immobilie





Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul**

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Stadtvilla liegt in einer der besten Wohnlagen von Radebeul. Die Immobilie ist eine bautypische Stadtvilla und wurde im Jahr 1905 von den Architekten Gebrüder Ziller erbaut. In diesem Teil von Radebeul hat sich der Charakter des gründerzeitlichen Villengebietes bis heute erhalten. Das Objekt steht auf einem 780m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen, oberhalb der Meißner Straße umgeben von historischen Villen. Das Haus ist unterteilt in Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Dieses ist zum Teil zu einem Wohnraum von ca. 19 m<sup>2</sup> ausgebaut, der Dachboden könnte noch weiter ausgebaut werden um hier die Wohnfläche zu erweitern. Die anderen 2 Wohnetagen bieten je 3 Wohnräume auf ca. 87m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Deckenhöhe von 3,50 m. Im Erdgeschoss befindet sich eine Veranda mit ca. 6m<sup>2</sup> und vom Balkon im Obergeschoss hat man einen wunderschönen Blick in die Weinberge. Jede Wohnung hat eine eigene Gasetagenheizung. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner stellen wir von den Räumen keine Bilder ein. Das Haus wurde in den letzten Jahren etappenweise modernisiert und instandgehalten, eine Aufstellung der getätigten Maßnahmen finden Sie unter dem Punkt Ausstattung und Beschreibung. Dennoch bedarf es mittlerweile wieder einiger Renovierungsarbeiten um das Wohnen in diesem Haus in die heutige Zeit zu holen. Das Haus würde sich auch perfekt als Mehrgenerationenhaus eignen. Gern präsentieren wir Ihnen die Immobilie bei einem Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Ausstattung und Details

\*zentrale, schöne Wohnlage mit Blick in die Weinberge\*

\*780m<sup>2</sup> Grundstück\*

\*kleiner massiver Schuppen\*

\*1 Veranda Erdgeschoss\*

\*1 Balkon im Obergeschoss\*

\*Ausbaureserve im Dachgeschoss\*

\*Modernisierung und Sanierung ab 1996:

1996

- Kanalanbindung

- Bädereinbau in EG und OG

- Einbau einer Zentralheizung

- Elektroinstallation

- Fenster mit Zweifachisolierverglasung und Rollläden

- Teilausbau des Dachgeschosses, modernisiert

1998 Trockenlegung des Gebäudes

2000 Außenfassade, neuer Anstrich

2003 Dacheindeckung erneuert

2006 Abdichtung des Haussockels

2011 Heizungstherme

2012 Dämmung auf dem Dachboden

2015 Befestigung der Hofeinfahrt

2002 Erneuerung des Vorgartenzaunes\*

Objektnummer: 24229016 - 01445 Radebeul

## Alles zum Standort

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen zu den bevorzugten Wohngegenden 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 durch Grünung. 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 A 4 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: 24229016 - 01445 Radebeul

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 380.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 24229016 - 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)