

Radeburg

# \*SCHÖNES ANLAGEOBJEKT IN GUTER LAGE VON RADEBURG\*

CODICE OGGETTO: 23229036

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 550 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23229036
Superficie netta	ca. 550 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2001
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	87.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



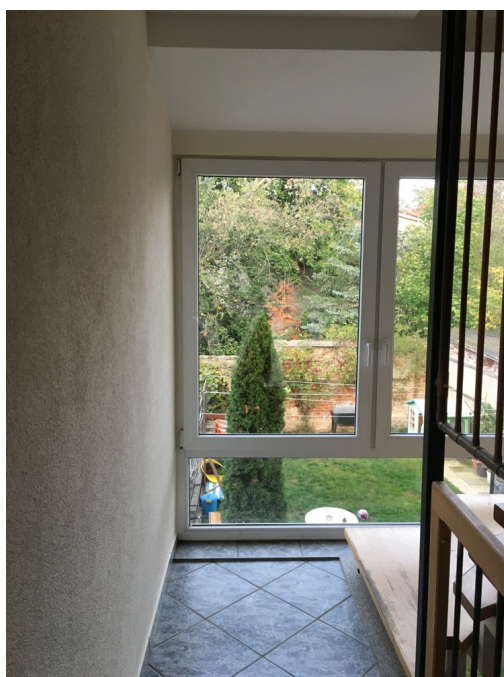
CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



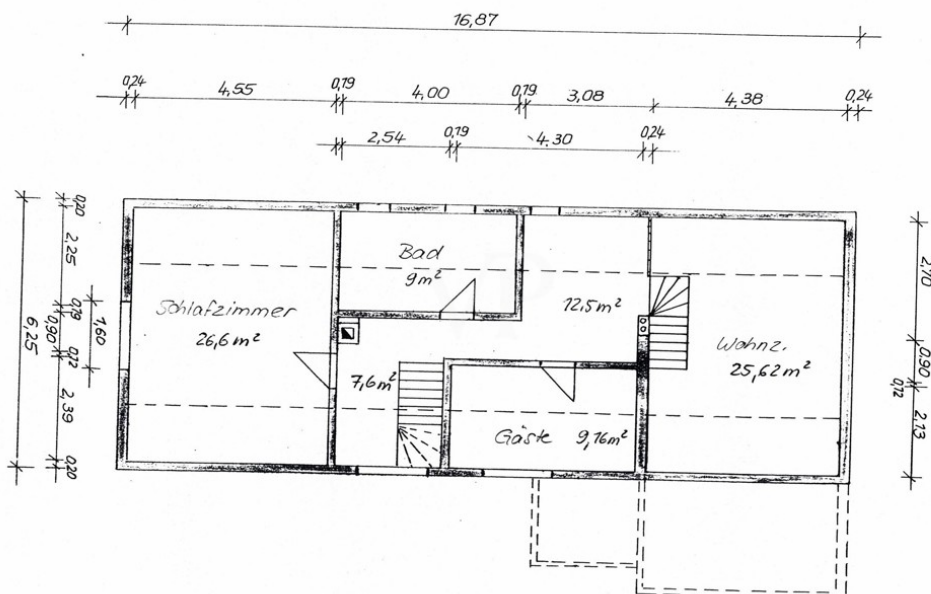
CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



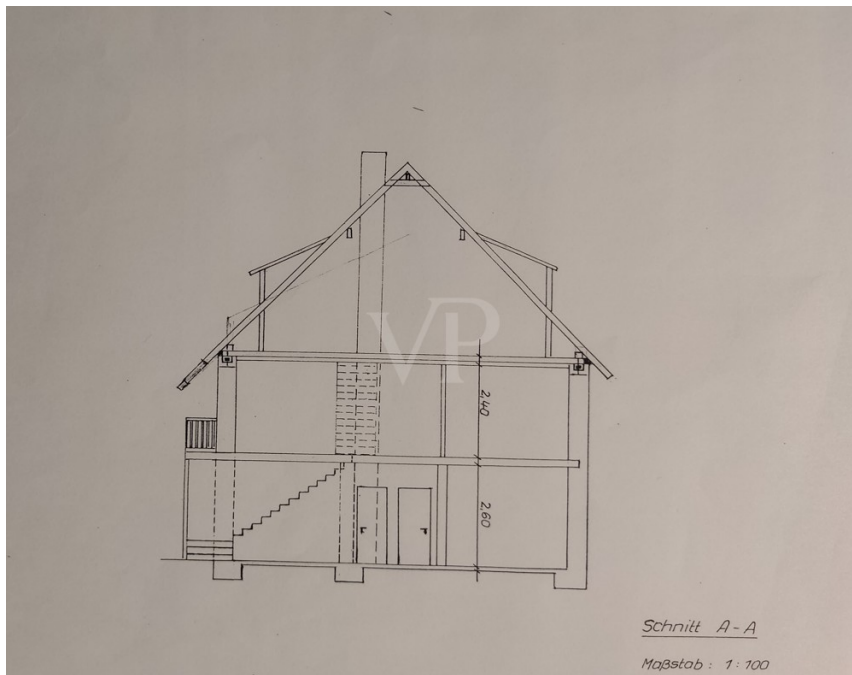
CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## La proprietà



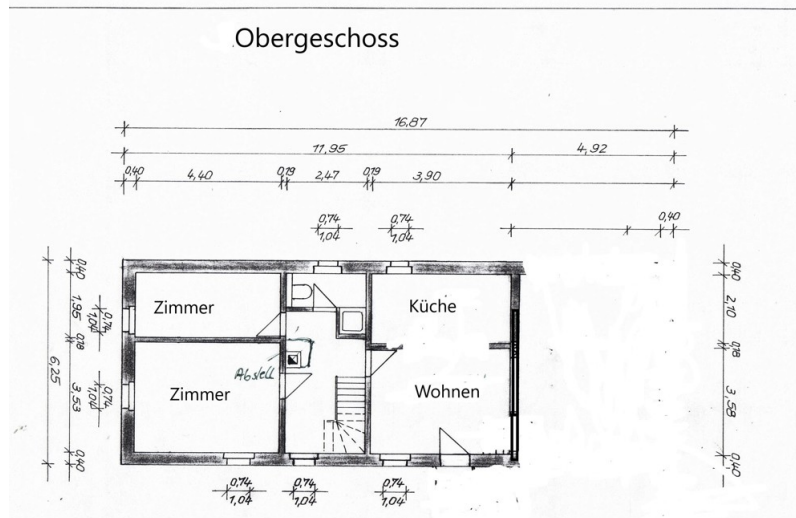
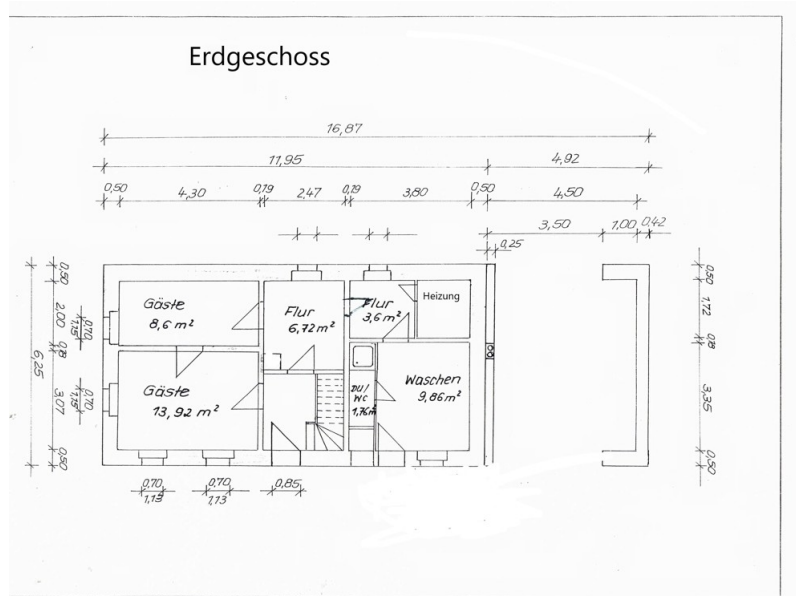
CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

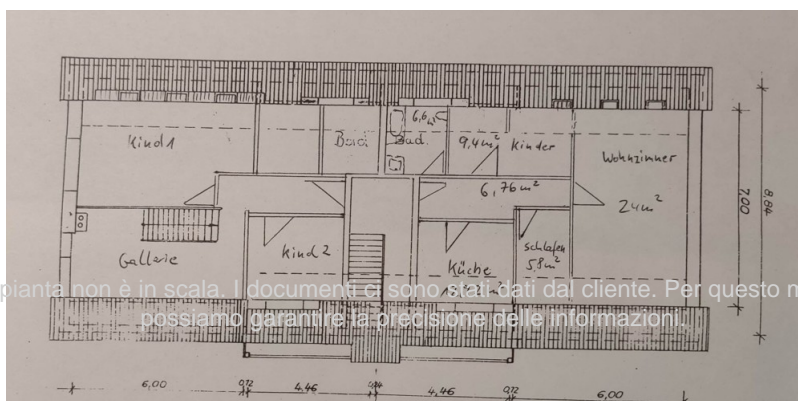
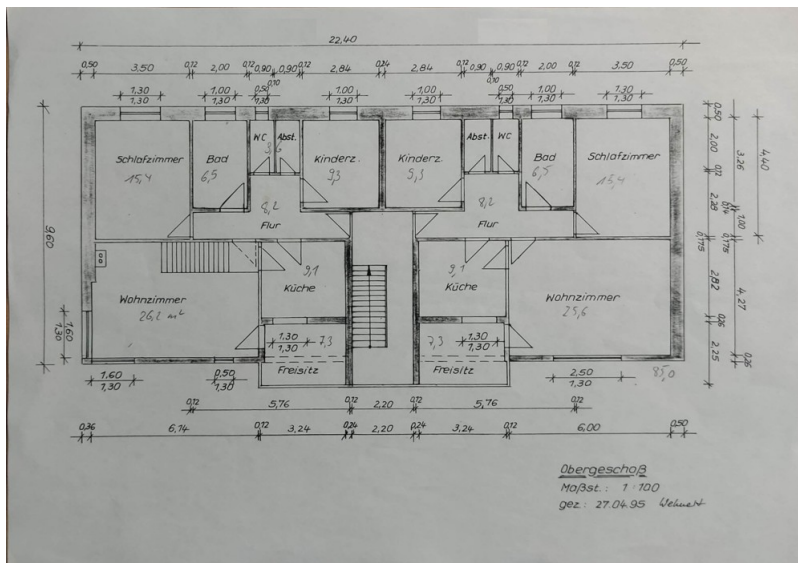
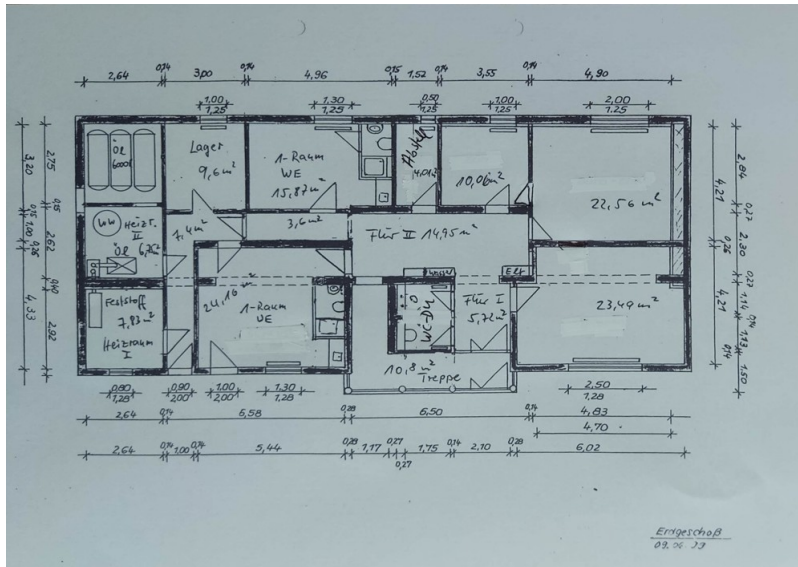
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti e sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg**

## Una prima impressione

\*Schönes Anlageobjekt in guter Lage von Radeburg\* Bei diesem Objekt, in sehr gutem Zustand, handelt es sich um 2 Wohnhäuser, bestehend aus einem Miethaus und einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten, auf einem insgesamt 760m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Miethaus ist ein ehemaliges Bauernhaus aus dem Jahr 1870 und wurde 1997 umfassend saniert, dabei wurde das Dachgeschoss aufgestockt. Dieses ist ausgebaut, die 25m<sup>2</sup> große Tenne jedoch noch nicht, ist aber größtenteils zur Fertigstellung vorbereitet. Aktuell steht das Haus mit 7 Zimmern und über 3 Etagen zur Vermietung. Die zukünftigen Mieter finden hier auf 145m<sup>2</sup> eine sehr gute Ausstattung, u.a. 3 moderne Bäder mit Fußbodenheizung, Wandheizung und Handtuchheizkörper, hochwertige Rigid-Vinyl und Laminatböden, helle Räume und ausreichend Platz für eine große Familie. Bei einer Neuvermietung können hier ca. 15.000 € Mieteinnahmen pro Jahr erzielt werden. Im Mehrfamilienhaus, 2001 auf den Grundmauern eines alten Stalles erbaut, befinden sich derzeit 6 Wohneinheiten. Im EG finden sich zwei möblierte und voll ausgestattete 1-Raumappartments und eine große 2 Raumwohnung. Die Appartements sind komplett ausgestattet und sofort bezugsfertig. Die Küchen verfügen über diverse Geräte, incl. Induktions-Kochfeldern und es steht ein Wäschetrockner bereit. Diese Etage hat in allen Räumen Fußbodenheizungen. Ebenso noch Ausbaureserve, hier wurde der Ausbau für eine 2 bis 3 Raumwohnung schon vorbereitet und kann mit überschaubarem Aufwand zur Vermietung hergerichtet werden. Im Obergeschoss und dem Dachgeschoss sind aktuell zwei 3 Raumwohnungen vermietet, zuzüglich einer 5 Raum Maisonettewohnung. Die Wohnung im DG wurde 2021 komplett renoviert, hier wurden die Innentüren und Dachfenster ausgetauscht, eine hochwertige Nobila Küche eingebaut, neuer Designboden verlegt und die Decken im Wohnzimmer mit Rigips verschalt. Das Gleiche gilt für eine andere 3 Raumwohnung im OG, unter anderem wurde hier im Bad eine bodengleiche Wellnessdusche eingebaut. Beheizt wird dieses Haus mit einer modernen Ölheizung, diese und die Öltanks befinden sich im Technikbereich des Erdgeschosses. Miethaus: 6 Räume: 145m<sup>2</sup> wird aktuelle vermietet. Mehrfamilienhaus: EG 1 Raum Appartement 1:25m<sup>2</sup> Vollmöbliert, komplette Ausstattung, vermietet EG 1 Raum Appartement 2:15m<sup>2</sup> Vollmöbliert, komplette Ausstattung, bisher eigengenutzt EG 2 Raum Wohnung: 75 m<sup>2</sup> müsste noch fertig saniert werden OG 5 Raum Maisonette: 142 m<sup>2</sup> vermietet OG 3 Raum Wohnung: 83 m<sup>2</sup> vermietet DG 3 Raum Wohnung: 65 m<sup>2</sup> vermietet Nach der Neuvermietung des Miethauses und der Fertigstellung der 2 Raumwohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses, sind pro Jahr ca. 57.000€ Nettomieteinnahmen möglich. Allen Mietparteien steht das Grundstück und ein massiver Schuppen zur gemeinsamen Benutzung und ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Beide Häuser wurden seit 2001 kernsaniert, bzw. umfassend und fortlaufend saniert.



Eine Aufstellung der erfolgten Sanierungen und Modernisierungen kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden. Energieausweise, für das Vorderhaus (Gasheizung) D und das Hinterhaus (Ölheizung) C liegen und ebenfalls vor. Gerne beraten wir Sie hierzu bei einer persönlichen Vorstellung des Objektes.

CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## Dettagli dei servizi

- \*gute Wohn- und Geschäftslage\*
- \*hochwertig saniert/ modernisiert\*
- \*sehr gute Infrastruktur\*
- \*geeignet als Kapitalanlage\*
- \*Mietsteigerungspotenzial\*
- \*Gasheizung im Miethaus und Ölheizung im Mehrfamilienhaus\*
- \*Energiekennwert C bei dem Angebotenen Mehrfamilienhaus\*
- \*Energiekennwert D bei dem Angebotenen Einfamilienhaus\*

**CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg**

## Tutto sulla posizione

Radeburg liegt nördlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Die Lage unserer Ortsteile inmitten einer attraktiven Landschaft mit Seen, Teichen und Wäldern, zahlreiche Rad- und Wanderwege, die Schmalspurbahn Radebeul - Radeburg, die Traditionen der Stadt ganz im Sinne ihres berühmten Sohnes Heinrich Zille oder auch der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Straßenkarneval machen die Stadt lebens- und liebenswert. Das vielfältige wirtschaftliche Leben der Stadt wird durch klein- und mittelständische Unternehmen, Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Gewerbe geprägt. Vereine, Jugendclubs, Sportgruppen, die Freiwillige Feuerwehr oder auch die Kirchgemeinden bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung an. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 13 und die Nähe zum Autobahn-Dreieck Dresden-Nord, wo A 13 und A 4 zusammentreffen, bietet Radeburg für Pendler hervorragende Voraussetzungen.

**CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 87.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 23229036 - 01471 Radeburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)