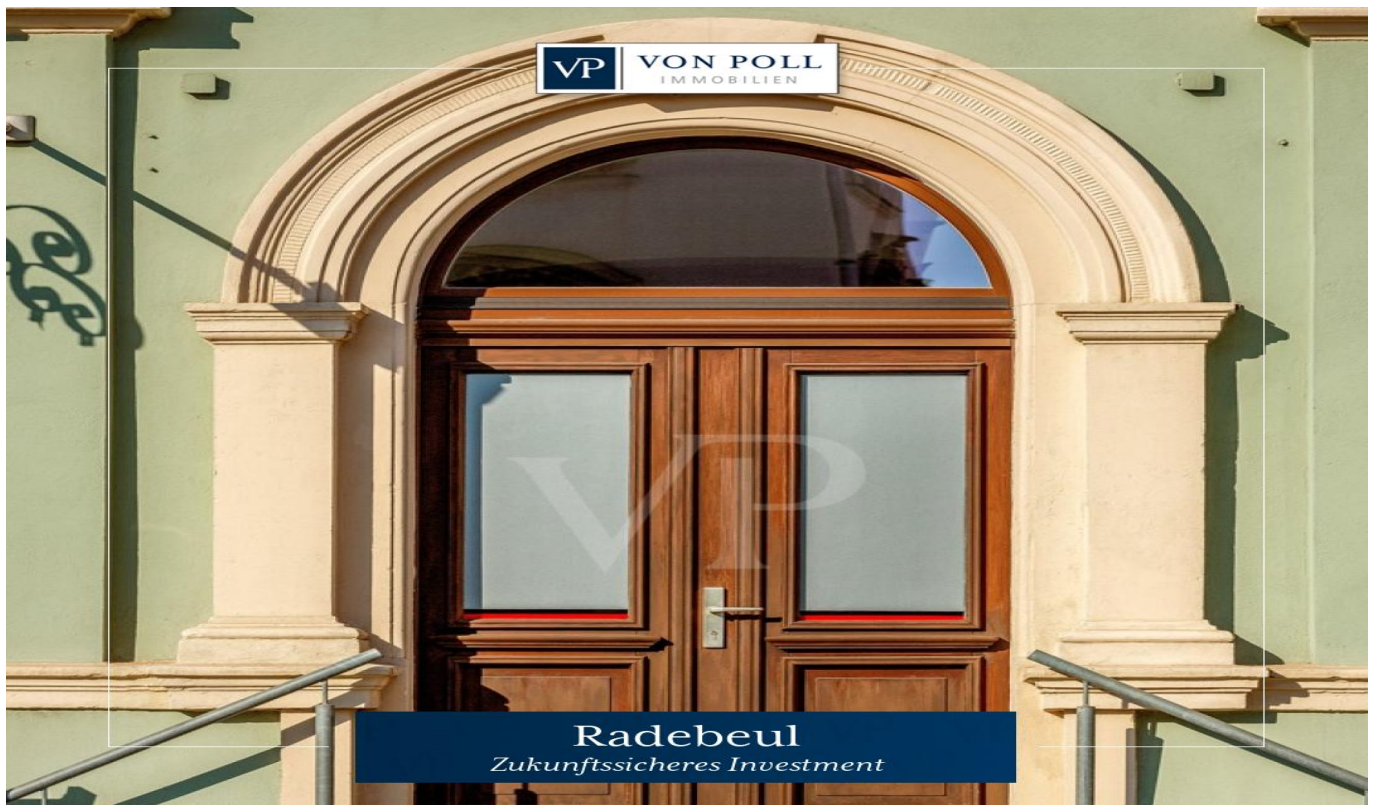


Radebeul – Radebeul

# \*ZUKUNFTSSICHERES INVESTMENT IN RADEBEUL\*

Objektnummer: 24229055



KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 934,5 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.053 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

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

Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	24229055	Kaufpreis	2.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 934,5 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	07.10.2024	Modernisierung / Sanierung	2011
Baujahr	1896	Bauweise	Massiv
Stellplatz	21 x Freiplatz	Gewerbefläche	ca. 341.4 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1275 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

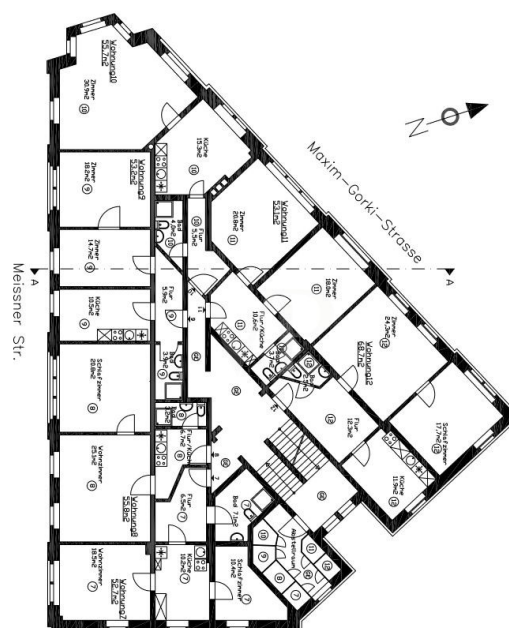
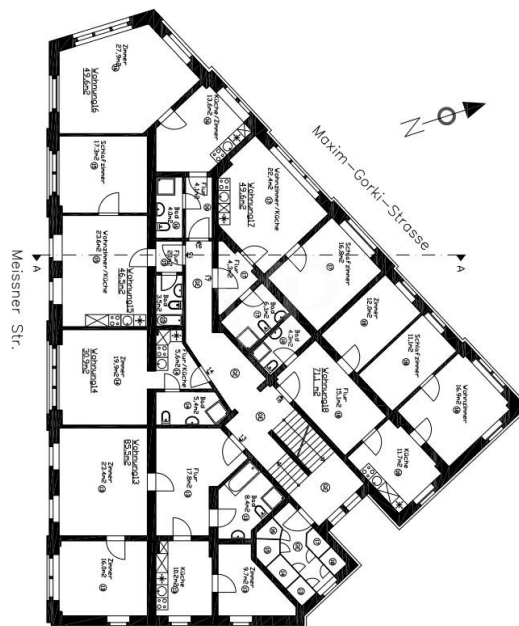
## Die Immobilie





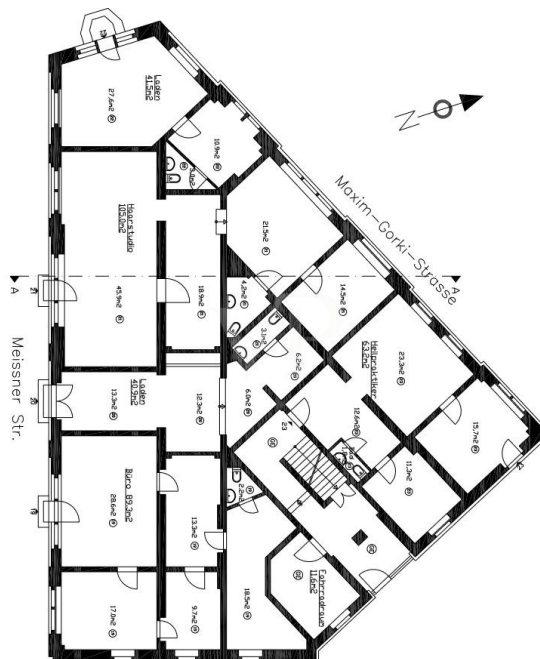
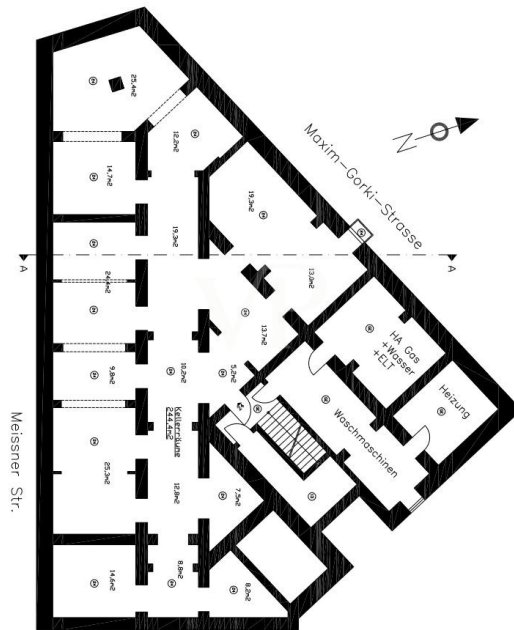
Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



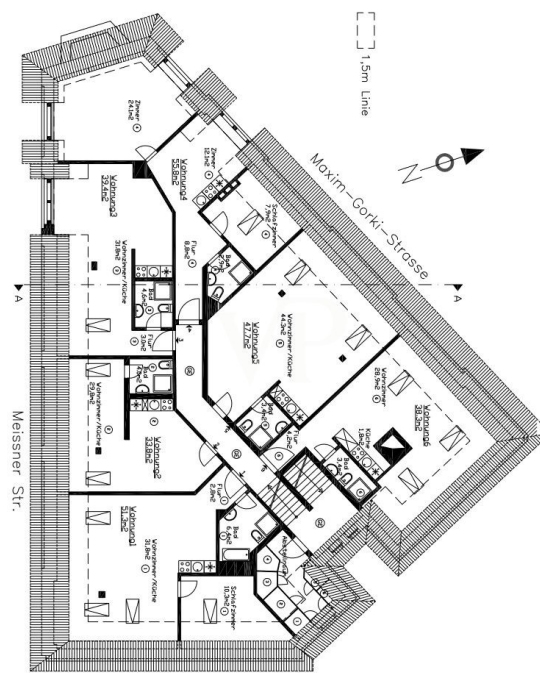
Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

# Die Immobilie



Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem Investitionsobjekt, welches sich aufgrund der langfristigen Vermietung der Wohn- aber vor allem auch der Gewerbeeinheiten auszahlt? Dann ist dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in 1 A Lage von Radebeul hervorragend für Ihre Kapitalanlage geeignet. Erbaut wurde das Gebäude um 1896 in einer 3-geschossigen Bauweise, vollunterkellert. Eingebettet zwischen Haupt- und Nebenstraße befindet sich das Gebäude auf einem Eckgrundstück. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.053 m<sup>2</sup> sowie einer vermietbaren Wohn- und Gewerbefläche von ca. 1.257 m<sup>2</sup>, aufgegliedert in 23 komplett vermietete Wohneinheiten sowie davon 4 Gewerbeeinheiten, bietet diese Immobilie ausreichend Potenzial für eine langfristige Investition. Ein tolles Objekt für eine langfristige Anlagemöglichkeit. Bei weiteren Interesse, lassen wir Ihnen alle ausführlichen Unterlagen zukommen. Gerne beraten wir Sie hierzu bei einer persönlichen Vorstellung des Objektes.



Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*Denkmalschutz\*
- \*gute Wohn- und Geschäftslage\*
- \*sanier/ modernisiert\*
- \*sehr gute Infrastruktur\*
- \*voll vermietet\*
- \*geeignet als Kapitalanlage\*
- \*Gewerbemietverträge 5 Jahre plus 5 Jahre Option\*
- \*es handelt sich um ein Baudenkmal deshalb ist kein Energieausweis notwendig\*

Objektnummer: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Alles zum Standort

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 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 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 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: 24229055 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS 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: 24229055 - 01445 Radebeul – 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)