

Radebeul – Radebeul

# STADTHAUS IN TOP LAGE VON RADEBEUL MIT AUSBAURESERVE IM DACHGESCHOSS

Objektnummer: 25229003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 767.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.125 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25229003 - 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: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	25229003
Wohnfläche	ca. 153,64 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1925
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	767.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 357 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	139.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



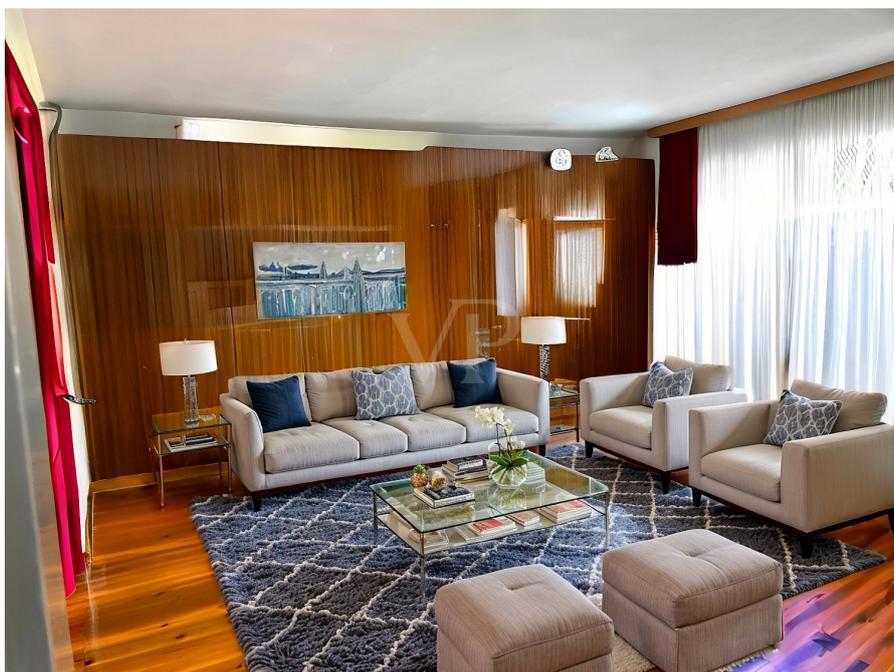
Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



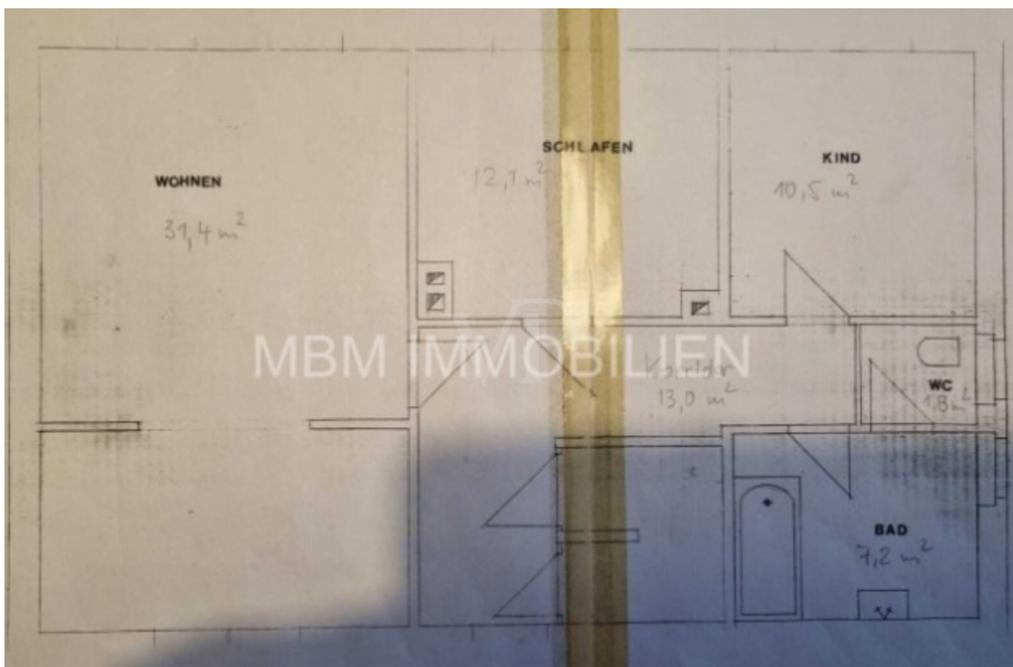
Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



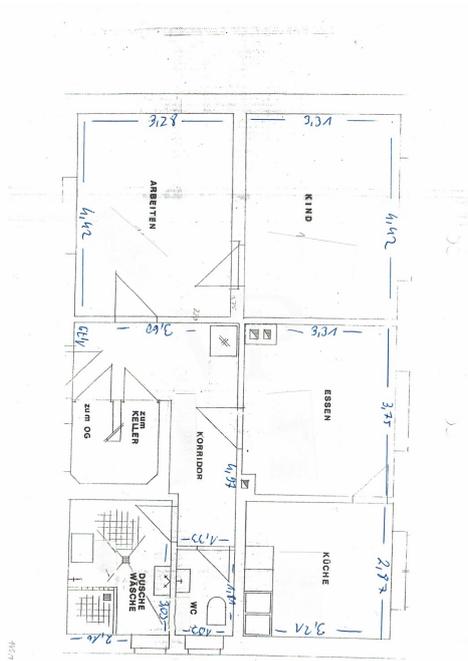
Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ein erster Eindruck

Im malerischen Radebeul, eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Umgebung, bieten wir Ihnen ein außergewöhnliches Grundstück mit einer Immobilie, die darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden. Diese idyllische Lage verspricht Ihnen nicht nur ein Höchstmaß an Ruhe, sondern auch einen unvergleichlichen Lebenskomfort.

Grundstück: Das großzügige Grundstück begeistert mit einer herrlichen Lage, die Ihnen jeden Morgen den Sonnenaufgang direkt vor der Haustür schenkt. Die weitläufige Fläche bietet ausreichend Raum für Garten- und Freizeitgestaltungen und lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Hier werden Sie sich wie im Urlaub fühlen – und das Beste daran: Sie sind zuhause. Immobilie: Das Objekt ist gut erhalten, müsste bei dem ein oder anderen Räumen Renoviert werden. Ihre eigenen Ideen und Wünsche zu verwirklichen. Mit einem familienfreundlichen Grundriss und zahlreichen Nebengelassen, die zusätzlichen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten, eignet sich das Haus ideal als Mehrgenerationenhaus oder für eine große Familie.

- Ruhige Lage: Ein Ort der Erholung und Entspannung, umgeben von einer freundlichen Nachbarschaft.
- Sonnenreiche Lage: Lassen Sie sich jeden Morgen von der Sonne wecken und genießen Sie die lichtdurchfluteten Räume.
- Familienfreundlicher Grundriss: Platz für die ganze Familie und die Möglichkeit, verschiedene Nutzungskonzepte umzusetzen.
- Nebengelass: Mehrere Nebengebäude bieten zusätzlichen Raum für Werkstätten, Lagerräume oder Freizeitmöglichkeiten.
- Teilunterkellert: Zusätzlicher Stauraum und Flexibilität für Ihre Pläne.

Sanierungsbedarf: Ja, das Haus benötigt eine kleine Renovierung über Bodenbeläge und einem neuen Anstrich. Diese Herausforderung ist auch Ihre Chance, ein einzigartiges Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Haus in dieser fantastischen Lage nach Ihren Wünschen zu gestalten und Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Fazit: Hier bekommen Sie die Chance, eine Immobilie in einer der begehrtesten Lagen von Radebeul zu erwerben.

Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ausstattung und Details

Haustyp: Einfamilienhaus  
Etagenanzahl: 2  
Provisionspflichtig: nein  
Bad: Dusche, Wanne, Fenster  
Anzahl Schlafzimmer: 4  
Anzahl Badezimmer: 2  
Gäste-WC: ja  
Nichtraucher: ja  
Dachboden: ja, Ausbaureserve von 50 m<sup>2</sup> Wfl  
Dach 2005 erneuert, glasierte Betondachsteine  
Bäder 2005 neu  
Keller: teil unterkellert  
Anzahl der Parkflächen:  
2 x Außenstellplatz; 1 x Garage  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2021  
Qualität der Ausstattung: normal  
Baujahr: 1925  
Bodenbelag: Dielen, Fliesen, Laminat  
Zustand: kleine Renovierungen nötig  
Heizung: Zentralheizung 2021 neu Marke Bosch  
Befeuerungsart: Gas

Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Alles zum Standort

Eine der schönsten Lagen von Radebeul, unmittelbar der Weinberge und Hoflößnitz und dem Lößnitz-Gymnasium von Radebeul. Eine Traumlage in Radebeul.

Objektnummer: 25229003 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 139.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25229003 - 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)