

Radebeul – Radebeul

**\*Zweifamilienhaus mit 3 Ferienhäusern\***  
**\*Wellnessbereich\* Bauland in 2. Reihe\***

Objektnummer: 24229054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 987.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.546 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

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

Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24229054                   |
| Wohnfläche   | ca. 331 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 10                         |
| Schlafzimmer | 5                          |
| Badezimmer   | 5                          |
| Baujahr      | 1900                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 6 x Freiplatz |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 987.000 EUR   |
| Haus                       | Zweifamilienhaus  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernisierung / Sanierung | 2016  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |        |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet           | Energie-Effizienzklasse     | D      |
| Energieausweis gültig bis  | 29.10.2034       | Baujahr laut Energieausweis | 1880   |
| Befuerung                  | Gas              |                             |        |

Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



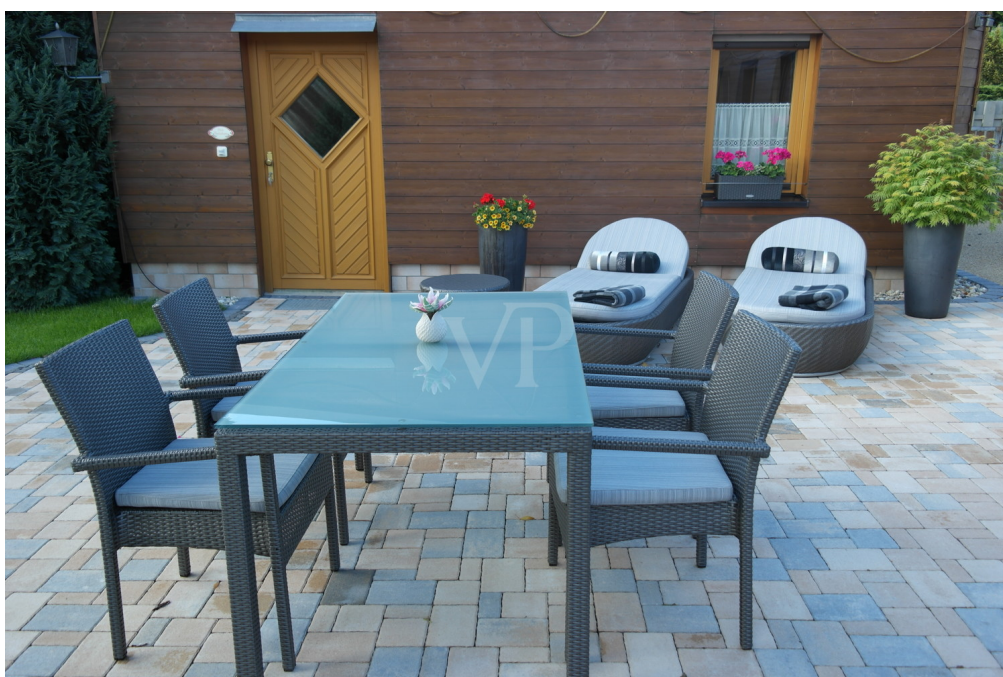
Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Hausflur - 10,20 m<sup>2</sup>
- 02 Zugang
- 03 Flur OG
- 04 Heizungsraum - 4,50 m<sup>2</sup>
- 05 Gäste - 8,45 m<sup>2</sup>
- 06 Schlafzimmer - 13,81 m<sup>2</sup>
- 07 Essen/Kochen - 9,98 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnzimmer - 20,01 m<sup>2</sup>
- 09 Bad - 5,25 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Treppenaufgang - 14,00 m<sup>2</sup>
- 02 Büro - 14,40 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafzimmer - 14,82 m<sup>2</sup>
- 04 Essen/Küche - 25,34 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 10,88 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Stube - 42,11 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 2,00 m<sup>2</sup>
- 03 Abstellraum
- 04 Kniestock
- 05 Dachterrasse - 9,92 m<sup>2</sup>

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: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Anwesen, welches wir für die Eigentümer anbieten dürfen, handelt es sich um eine ganz besondere Gelegenheit im Herzen von Radebeul Fürstenhain. Das sanierte Zweifamilienhaus mit einer sehr gut laufenden Ferienhausvermietung wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert und bietet den Eigentümern und Gästen einen überaus angenehmen Wohn- und Wohlfühlkomfort. Das Haupthaus verfügt über 183 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer und 2 Bäder, derzeit bewohnt von 2 Haushalten. Alle Räume sind durchdacht saniert, dabei wurden alle Bereiche des Hauses angefasst und erneuert. Im EG befinden sich 3 Räumlichkeiten mit einer Größe von ca. 57 m<sup>2</sup> die durch einen Flurbereich getrennt sind, hier befinden sich neben einem offenen Wohn- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer und ein Gästezimmer, ebenso ein schönes Bad und ein Abstellraum. Den Flur benutzen beide Etagen gemeinsam. Die andere Wohnung erstreckt sich auf 125m<sup>2</sup> gemütlichen Quadratmetern, über das gesamte OG und das DG. Im OG haben die Küche mit dem angrenzenden Esszimmer, das Schlafzimmer, ein Gästezimmer und das große Bad ihren Platz gefunden. Im DG ein großes Wohnzimmer, mit einer Loggia von wo der Blick über das Grundstück und auf die Weinberge streifen kann. Ebenso befinden sich hier noch ein Gäste WC und ein Abstellraum mit der Gastherme. Die Hauptversorgung läuft über eine Neue Pelletheizung. Super sparsam. Über den schönen gepflasterten Hof gelangen die Gäste in den Ferienhausbereich des Grundstückes. Hier stehen 3 schöne Ferienhäuser und der traumhafte Wellnessbereich zur Verfügung. Die Ausstattung der Häuser ist modern und einladend, jedes Haus verfügt über eine eigene Terrasse und eigenen Parkplatz. Der Wellnessbereich bietet ein Schwimmbad mit Überdachung, eine Fassauna, einen HotTube und den Ruheraum. Die Gestaltung des Gartens ist außerordentlich durchdacht und zauberhaft angelegt, im gesamten Grünbereich ist eine automatische Bewässerung mit Steuerung und Brunnenwassernutzung installiert. Den Gästen stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Unserem Büro stehen aussagekräftige Unterlagen zur Verfügung die bei Interesse und positiver Bonität gerne zur Verfügung gestellt werden können.

Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*1549m<sup>2</sup> Grundstück in Fürstenhain\*
- \*Wohnhaus mit 2 Einheiten mit 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*
- \*komplette Sanierung\*
- \*Aufstellung der Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus:
  - 1993 - Kunststofffenster
  - 1994 - Bad im Erdgeschoss
    - Elektrik im Erdgeschoss
  - 2003 - Dacheindeckung Wohnhaus
    - Erneuerung des Leitungssystem
    - Elektrik im Obergeschoss und Erdgeschoss
    - Fußböden im Erdgeschoss
  - 2004 - Hausfassade
    - Bad im Obergeschoss
    - Fußböden im Obergeschoss
    - Türen im Obergeschoss
  - 2013 - Türen im Erdgeschoss
  - 2014- Solaranlage 32m<sup>2</sup>, Warmwasserspeicher 300l
  - 2016 - Einbau einer Gasheizung (heute Notheizung)
    - Pflasterung des gesamten Hofareals
  - 2019 - Einbau einer Pelletheizung\*
  - 2020 - PV-Anlage mit 1,1 kWp für Ferienhäuser
- \*3 Ferienhäuser, 40m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup> und 55m<sup>2</sup> mit moderner Ausstattung jeweiliger Terrasse und Stellplatz\*
- \*die Ferienhäuser verfügen über Solaranlagen zur Heizung und Warmwassergewinnung\*
- \*großer Wellnessbereich\*
- \*Fahrrad- und Wäscheraum, Werkstatt mit Heizungsraum für ein Ferienhaus\*
- \*3 Stellplätze und und 1 Stellplatz mit Elektroanschluss\*
- \*Neubau eines Flachbaus mit 120m<sup>2</sup> Fläche mit Keller bei Abriss von Ferienhaus 2 möglich\*
- \*Grundstücksteilung möglich\*

Objektnummer: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Alles zum Standort

Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchausee 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 infrastrukturelle 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: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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: 24229054 - 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)