

Radebeul

# Exklusive Stadtvilla im Herzen von Radebeul

Objektnummer: 25229012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 520 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

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

Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	25229012	Kaufpreis	879.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Badezimmer	2		
Baujahr	2013		
		Nutzfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Ein erster Eindruck

Traumhafte Immobilie in Radebeul – Sonniges Eckgrundstück in ruhiger Lage Aufgrund eines geplanten Neubaus verkaufen wir unsere wunderschöne Immobilie in Radebeul. Das Haus liegt direkt an der Jungen Heide in einem ruhigen Wohngebiet und bietet ein sonniges Eckgrundstück, das durch eine Hainbuchenhecke und eine Sandsteinmauer umfriedet ist. Das Grundstück ist dadurch komplett geschützt und nicht einsehbar. Lage und Umgebung Idyllisch und ruhig: Die Immobilie befindet sich in einer Seitenstraße mit absolut ruhiger Lage. Perfekte Anbindung: Trotz der Ruhe ist die Anbindung an die Autobahn und nach Dresden hervorragend. Natur pur: Die umliegende Natur bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten und einen atemberaubenden Blick vom Aussichtspunkt unterhalb der Blechburg. Grundstück und Außenbereich Sonniges Eckgrundstück: Südlage mit Terrasse und Wohnzimmer, die nach Süden ausgerichtet sind. Carport mit Geräteschuppen: Ideal zur geschützten Lagerung von Brennholz oder Geräten. Hausdetails Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet: Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer mit Essbereich Küche Hauswirtschaftsraum (HWR) Gäste-WC Kleines Gästezimmer 1. Etage: 1 Schlafzimmer 2 große Kinderzimmer Großes Bad mit ebenerdiger Dusche und Wanne Ehemaliger Abstellraum mit Treppe zum Dachgeschoss (DG) Dachgeschoss (DG): 2023 komplett ausgebaut mit hochwertiger Holzfaserdämmung Velux-Dachfenster (Thermo Plus, 3-fach verglast) mit originalen Markisen Solarbetriebenes Außenrollo am Ausstiegsfenster (2024 neu verbaut) 2 zusätzliche Zimmer (ideal als Abstell- oder Hobbyräume) Gäste-WC Ausstattung und Technik Fußbodenheizung auf allen drei Etagen Moderne Gastherme zur Beheizung Solarpanel auf der Südseite des Daches zur Warmwasserbereitung Neuwertiger Kamin (Dauerbrandofen, seit 2 Jahren in Betrieb) im Wohnzimmer Energieeffizient: Dank guter Dämmung, 3-facher Verglasung und Kamin liegen die Heizkosten bei unter 900 € pro Jahr. LAN-Anschluss in 4 Zimmern, 250.000er DSL-Leitung – ideal für Homeoffice. Besondere Highlights Massivbauweise: Das Haus ist einschalig massiv gebaut, sorgt für ein hervorragendes Raumklima und ist frei von Schimmelproblemen. Keine Wärmepumpe: Stattdessen eine effiziente Gastherme und ein Kamin, der auch mit Kohle beheizt werden kann. Alu-Außenrollos an allen Fenstern im EG und 1. OG. Fertiggestellte Renovierungen: Der Flur im EG und 1. OG wird in der nächsten Woche neu gestrichen. Preis und Hinweise Der Preis der Immobilie spiegelt den exzellenten Gesamtzustand, die Lage sowie die Wohn- und Nutzfläche wider. Bei Interesse kann der Grundriss gerne zugesandt werden. Wichtige Hinweise: Möblierung: Die Küche ist inbegriffen, alle anderen Möbel sind nicht Teil des Verkaufs. Kosten: Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie weitere Kosten trägt der Käufer. Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben beruhen auf eigenen Informationen und sind ohne



Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Ausstattung und Details

\*modern\*

\*3 Etagen\*

\*160 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*

\*tolle Raumaufteilung\*

\*520 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche\*

Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul

## Alles zum Standort

**Verkehrsanbindung: Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe der Kleinstraße 10 befinden sich mehrere Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Radebeul mit Dresden und Coswig und hält an der nahegelegenen Haltestelle "Schillerstraße". Zudem gibt es Buslinien, die die umliegenden Gebiete bedienen.

**Straßenanbindung:** Die Kleinstraße hat Anschluss an die Meißner Straße (B6), eine der Hauptverkehrsstraßen in Radebeul, die eine direkte Verbindung nach Dresden und Meißen bietet. Die Autobahn A4 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

**Bahnanbindung:** Der Bahnhof Radebeul-Ost ist nicht weit entfernt und bietet S-Bahn-Verbindungen nach Dresden, Meißen und weiteren Städten in der Region. Die Lage der Kleinstraße 10 im Dichterviertel bietet somit eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr.

**Objektnummer: 25229012 - 01445 Radebeul**

## Weitere Informationen

**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: 25229012 - 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)