

Radebeul

# \*Traumblick über das gesamte Elbtal\*

Objektnummer: CW118

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.610 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

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

Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick

Objektnummer	CW118	Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 395,18 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1912	Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		



Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie





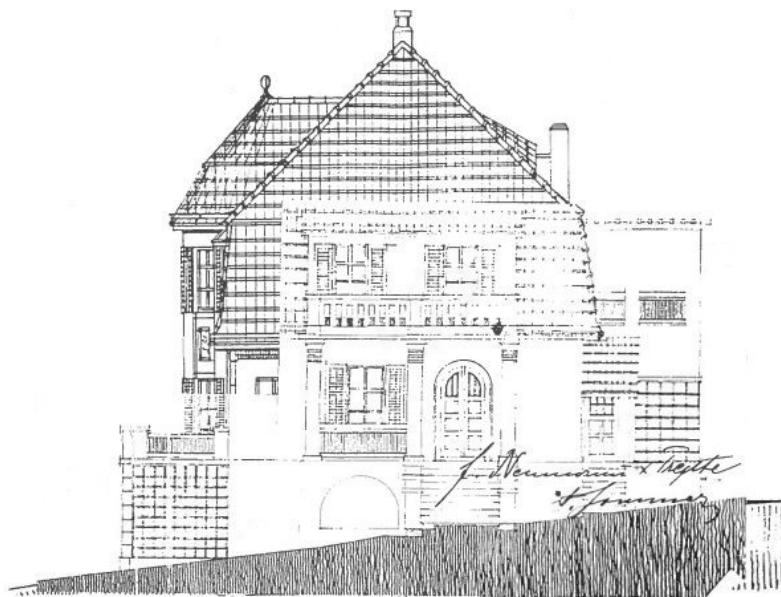
Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie

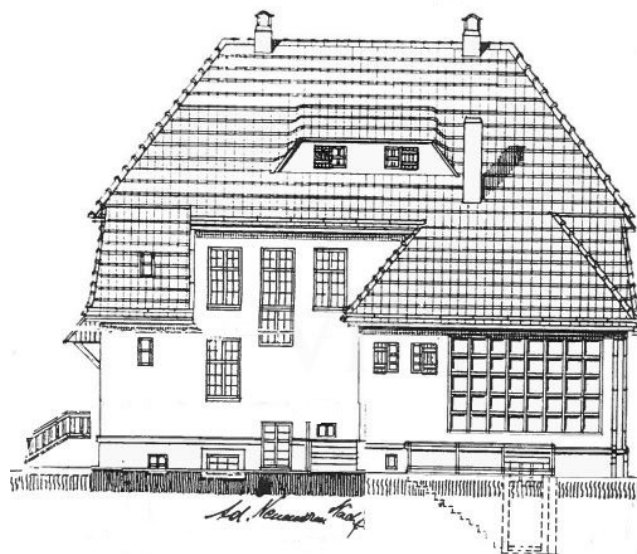


Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Die Immobilie



*(Ost) Seiten-Ansicht.*

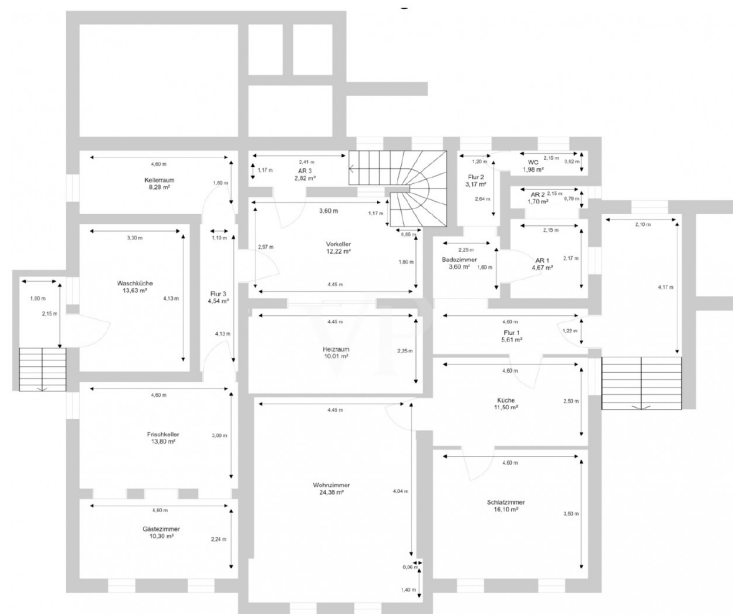


*(Nord) Hinter-Ansicht.*



Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

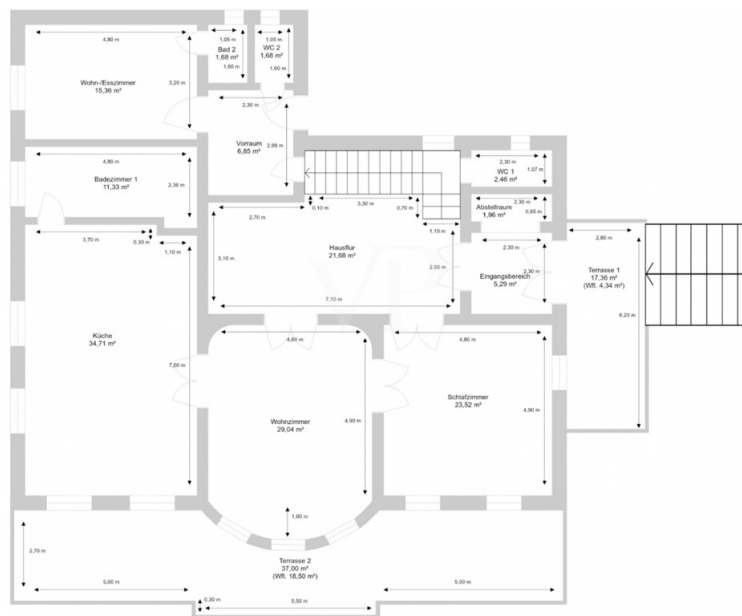
## Die Immobilie



Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

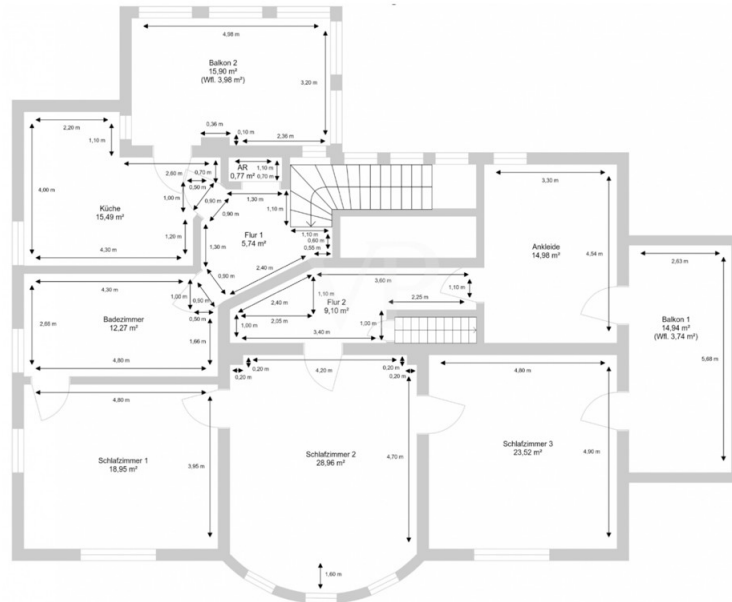
# Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss:





## Grundriss Dachgeschoss:



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: CW118 - 01445 Radebeul

## Ein erster Eindruck

### Objektbeschreibung für eine historische Villa in Radebeul \*\*Kaufpreis:\*\* 1.350.000 €  
\*\*Wohnfläche:\*\* 396,18 qm \*\*Gesamtanzahl der Zimmer:\*\* 11 \*\*Schlafzimmer:\*\* 6  
\*\*Badezimmer:\*\* 4 \*\*Nutzfläche:\*\* 65,30 qm \*\*Grundstücksgröße:\*\* 1.610,00 qm  
\*\*Gartenfläche:\*\* 700,00 qm \*\*Bauweise:\*\* massiv \*\*Dachform:\*\* Mansarddach  
\*\*Heizungsart:\*\* Zentralheizung (Gas) \*\*Fenster:\*\* Doppelverglasung \*\*Kamin:\*\*  
vorhanden \*\*Balkon:\*\* vorhanden \*\*Terrasse:\*\* vorhanden \*\*Baujahr:\*\* 1912  
\*\*Sanierungen:\*\* Elektrik, Heizung, Dach, Fenster, Bäder Diese beeindruckende Villa aus dem Jahr 1912 präsentiert sich auf einem weitläufigen Grundstück von 1.610 qm, das einst teilweise für den Weinanbau genutzt wurde. Sie bietet einen atemberaubenden Ausblick über Radebeul bis nach Dresden und ist ideal für Familien oder Investoren, die Wert auf historischen Charme legen. Die Villa erstreckt sich über drei Etagen und umfasst insgesamt 11 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, was viel Platz für individuelles Wohnen und Entfaltung bietet. Betreten Sie das erste Obergeschoss über eine große Freitreppe und den eindrucksvollen Empfangsbereich dieser historischen Residenz. Auf ca. 145 qm Wohnfläche verteilen sich hier zwei stilvolle Zimmer, die viele originale Details und den Charme vergangener Zeiten bewahren. In der zweiten Etage gelangen Sie durch eine elegante Holzterrasse zu einer geräumigen 4-Zimmer-Wohnung, die ebenfalls etwa 145 qm misst. Diese wird durch einen kleinen Flur betreten, der in der Vergangenheit von den Mietern vom Treppenhaus abgetrennt wurde. Hier finden Sie eine kleine, gemütliche Küche, die an einen charmanten Balkon an der Rückseite des Hauses angrenzt, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Die Villa glänzt noch mit einem kleinen Appartement mit einer Größe von 20 qm im rückwärtigen Bereich mit extra Außenzugang. Die hochwertige Ausstattung, unter anderem mit Doppelverglasung und einem Kamin, sorgt für Behaglichkeit und Energieeffizienz. Außerdem wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen in den Bereichen Elektrik, Heizung, Dach, Fenster und Bäder durchgeführt, wodurch der historische Charakter der Villa perfekt mit modernem Komfort harmonisiert. Zusätzlich bietet die großzügige Gartenfläche von 700 qm zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung eines traumhaften Außenbereichs, ideal für Sonnenbäder, Grillabende und entspannte Momente im Freien. Die gute Verkehrsanbindung macht diese Villa nicht nur zu einem repräsentativen Wohnort, sondern auch zu einem attraktiven Standort für alle, die die Vorzüge der Umgebung sowie die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten schätzen. Diese Immobilie vereint Geschichte, Stil, und modernen Komfort – ein einzigartiges Angebot, das man sich nicht entgehen lassen sollte!



Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Ausstattung und Details

- \*Denkmal\*
- \*beste Lage in Radebeul\*
- \*großes Grundstück\*
- \*beeindruckende Aussicht\*
- \*viele originale Details aus der Bauzeit erhalten\*
- \*große Räume\*
- \*saniert in den 90er Jahren\*
- \*vermietet mit Rund 1000 € Mieteinnahmen pro Monat\*

Die stattliche, mitsamt Einfriedung unter Denkmalschutz stehende Villa liegt wie die Nachbarhäuser in starker Hanglage. Zur Talseite ist der Bau zweigeschossig, dazu hat er ein stark ausgebautes, ziegelgedecktes Mansardwalmdach. In der nach Süden zeigenden Schauseite zur Straße hin findet sich vor dem unteren Geschoss ein etwa gebäudebreiter Vorbau mit einer Terrasse obenauf, diese durch eine Balustrade geschützt. Darüber erhebt sich in der symmetrischen Fassade ein viertelrund ausgebildeter Mittelrisalit, der vor der unteren Mansarddachfläche als Fassade ausgebildet ist und vor der oberen Dachfläche durch eine geschweifte, abknickende Kegelhaube abgeschlossen wird.

Der Eingang befindet sich auf der rechten Gebäudeseite in einem Altan oberhalb einer Freitreppe.

Der ansonsten schlicht verputzte Bau weist am Risalit eine differenzierte Putzstruktur auf, die aus Lisenen sowie Putzfeldern mit Ornamentik besteht. Die ursprünglichen Klappläden der Obergeschosse sind inzwischen verschwunden.

Oben auf der hohen Bruchstein-Stützmauer zur Straße hin steht ein Holzzaun zwischen geputzten Pfeilern mit Abdeckplatten. In der Stützmauer selbst steht ein verputzter, korbbogiger Torbogen als Eingangspforte mit zweiflügeligem Holztor. Oben mittig sitzt ein Putzschlussstein mit der Hausnummer. Die Abdeckung übernimmt eine Verdachung, die in weiten Bereichen dem Korbbogen folgt, zum Rand hin jedoch abgeknickt und geschweift verläuft. Die Oberkante des Holztors verläuft konkav; sie bildet dadurch mit dem Korbbogen ein liegendes Oval. Während die Torflügel im unteren Spritzwasserbereich geschlossen sind, wird der darüberliegende, durchbrochene Teil durch senkrechte, gedrechselte Stäbe gestützt.[3]

Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Alles zum Standort

Oberlößnitz, bis 1934 eine selbstständige Landgemeinde, ist heute ein Stadtteil sowie eine Gemarkung von Radebeul im Landkreis Meißen in Sachsen. Der Name Lößnitz leitet sich von L<sup>o</sup>snica, dem slawischen Wort für „Waldbach“ ab. Vermutlich bezeichneten die ursprünglich hier ansässigen Sorben dieses Gebiet nach dem damals wesentlich wasserreicheren Lößnitzbach, der aus der Bergschlucht (Lößnitzgrund) floss, sich dann vor seiner Regulierung in viele kleine Nebenarme verzweigte und schließlich bei Serkowitz in die Elbe mündete. Der Lößnitzgrund trennt die Oberlößnitz im Osten von der Niederlößnitz im Westen. Die Oberlößnitz ist heute hauptsächlich durch den Weinbau der Einzellage Radebeuler Goldener Wagen sowie die villenartige Bebauung geprägt.

Objektnummer: CW118 - 01445 Radebeul

## Sonstige Angaben

**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: CW118 - 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)