

Radebeul

# EXKLUSIVE WOHN- UND GESCHÄFTSVILLA MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE

Property ID: 23229010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PURCHASE PRICE: 3.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 490 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 3.800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## At a glance

Property ID	23229010
Living Space	ca. 490 m <sup>2</sup>
Roof Type	Mansard roof
Rooms	9
Bathrooms	2
Year of construction	1870
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	3.300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

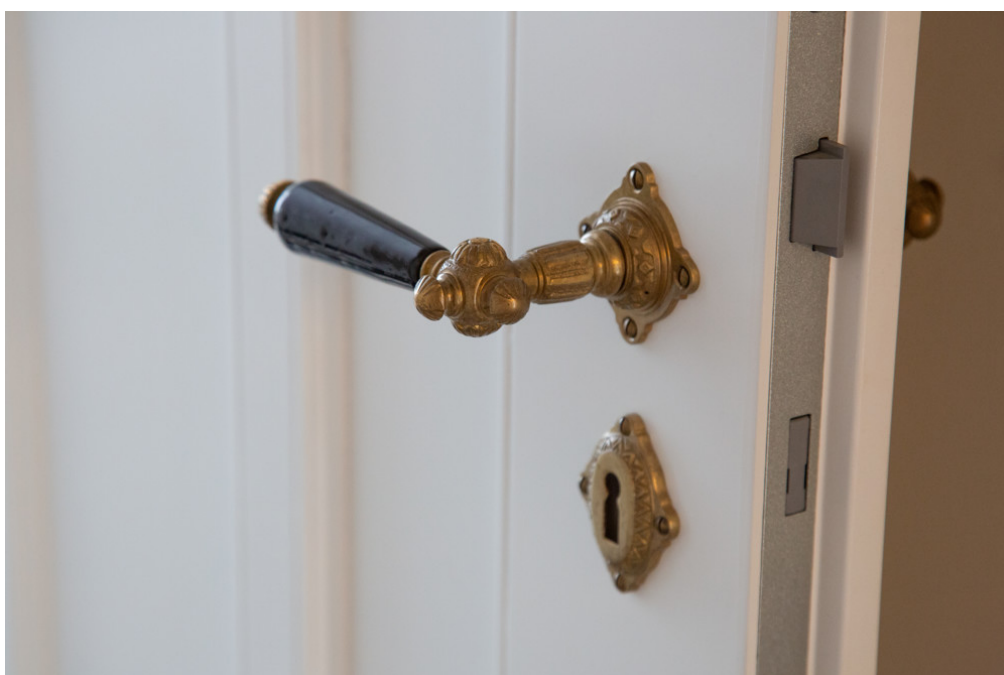
Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## The property



Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## A first impression

Diese hochwertig sanierte Villa lässt kaum Wünsche offen und wird vom Eigentümer voll möbliert zum Verkauf angeboten. Der Grundriss ist individuell und bietet aufgrund der Gewerbeflächen im Souterrain und Erdgeschoss ebenfalls die Option zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus. Die Villa verfügt über 4 Etagen inkl. Souterrain. Das Erdgeschoss ist mit einem großzügigen Empfangsbereich, 4 Zimmern, einer Küche und einem sehr großen Wintergarten mit Zugang zum großen Garten ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich weitere 3 Zimmer, ein Bad, ein Gäste-Bad, eine Saunavorbereitung und ein Balkon. Das Dachgeschoss bietet ca. 140 m<sup>2</sup> Ausbaureserve. Die Räume sind großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Die Ausstattung ist hochwertig und die Bäder sind exklusiv renoviert. Weitere besondere Ausstattungsmerkmale sind der Kamin, die hochwertige Einbauküche, eine Alarmanlage und das schöne Farbkonzept. Bei der einst umfassenden Sanierung wurde auch auf die Erhaltung von Originaldetails geachtet. Die Villa und der Garten mit Einfriedung sind denkmalgeschützt. Das weitläufige Anwesen ist sehr gepflegt und liebevoll gestaltet. Der Park mit seinem alten Baumbestand ist äußerst repräsentativ, bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und lädt zum Verweilen ein.

Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## Details of amenities

- \*Nutzung als Wohn- und Geschäftsvilla\*
- \*hochwertige Ausstattung\*
- \*4 Etagen\*
- \*Dachgeschoss ca. 140m<sup>2</sup> Ausbaureserve\*
- \*Souterrain mit Gewerbeeinheiten\*
- \*Alarmanlage\*
- \*6 Stellplätze\*

Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## All about the location

Das Grundstück liegt in bester Lage von Radebeul mit einem herrlichen Blick auf die Radebeuler Weinberge und das Spitzhaus. Es zeichnet sich durch seine romantische Wohnlage in Waldnähe (Lößnitzgrund) aus und ist von der Straße her kaum einsehbar. Die Innenstadt von Dresden ist nach ca. 15 Fahrminuten zu erreichen. Die Fahrzeit zum Dresdner Flughafen und zum Autobahnanschluss beträgt ca. 10 bis 15 Minuten. In Radebeul gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, ein Krankenhaus, Kitas und Schulen aller Art. Eine Bushaltestelle und die Straßenbahnlinie mit Anschluss nach Weinböhla und Dresden sind fußläufig erreichbar.



Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## Other information

**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.

Property ID: 23229010 - 01445 Radebeul

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)