

Radebeul – Radebeul

Zweifamilienhaus mit 3 Ferienhäusern
Wellnessbereich* Bauland in 2. Reihe

CODE DU BIEN: 24229054



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 987.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 331 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.546 m²

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24229054
Surface habitable	ca. 331 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 6 x surface libre

Prix d'achat	987.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Classement énergétique	D
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1880
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

La propriété



CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Plans d'étage



LEGENDE

- 01 Hausflur - 10,20 m²
- 02 Zugang
- 03 Flur OG
- 04 Heizungsraum - 4,50 m²
- 05 Gäste - 8,45 m²
- 06 Schlafzimmer - 13,81 m²
- 07 Essen/Kochen - 9,98 m²
- 08 Wohnzimmer - 20,01 m²
- 09 Bad - 5,25 m²



LEGENDE

- 01 Treppenaufgang - 14,00 m²
- 02 Büro - 14,40 m²
- 03 Schlafzimmer - 14,82 m²
- 04 Essen/Küche - 25,34 m²
- 05 Bad - 10,88 m²



LEGENDE

- 01 Stube - 42,11 m²
- 02 WC - 2,00 m²
- 03 Abstellraum
- 04 Kniestock
- 05 Dachterrasse - 9,92 m²

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Une première impression

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 m², 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 m² 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 125m² 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.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Détails des commodités

- *1549m² Grundstück in Fürstenhain*
- *Wohnhaus mit 2 Einheiten mit 183 m² 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 32m², 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, 40m², 36m² und 55m² 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 120m² Fläche mit Keller bei Abriss von Ferienhaus 2 möglich*
- *Grundstücksteilung möglich*

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Tout sur l'emplacement

Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchaussee 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.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24229054 - 01445 Radebeul – Radebeul

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kevin Hassel

Meißner Straße 82-84 Radebeul
E-Mail: radebeul@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com