

Radebeul – Radebeul

# \*WOHNEN WIE IM URLAUB IN DER RADEBEULER OBERLÖßNITZ\*

????????? ??????????: 24229034



???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 500 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ??? ??????

|                      |                        |                       |                        |
|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????  | 24229034               | ????? ???????         | 995.000 EUR            |
| ????????????         | ca. 200 m <sup>2</sup> | ??????                | ????????????           |
| ?????? ???????       | ????????????????       | ????????????          | ????????????????       |
| ?????????????? ???   | ?????????? ?? ??       | ????????????          | Käuferprovision        |
| ??????????           | 7                      | ????????????          | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????????? ???   | 3                      | ????? ??????????????? | MwSt.) des             |
| ??????????           |                        | ??????????            | beurkundeten           |
| ??????????           | 2                      | ??????????????        | Kaufpreises            |
| ????? ?????????????  | 1938                   | ????????????????????  | 2010                   |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????????? ???    | ??????????            | ???????                |
|                      | ??????????????, 1 x    | ??????????????        | ????????????           |
|                      | ?????????????? ??????  | ????????????????????  | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
|                      | ??????????????, 1 x    | ??????                | ???????                |
|                      | ?????????              | ????????              | ?????????, WC          |
|                      |                        | ????????              | ?????????????, ??????, |
|                      |                        |                       | ??????, ??????????     |

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?????????????? ????????????

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????                  | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ???????<br>?????????????                  | 135.85 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 28.05.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>????????????? | E                           |
| ????? ????????????                                  | ??????               |   |                             |

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



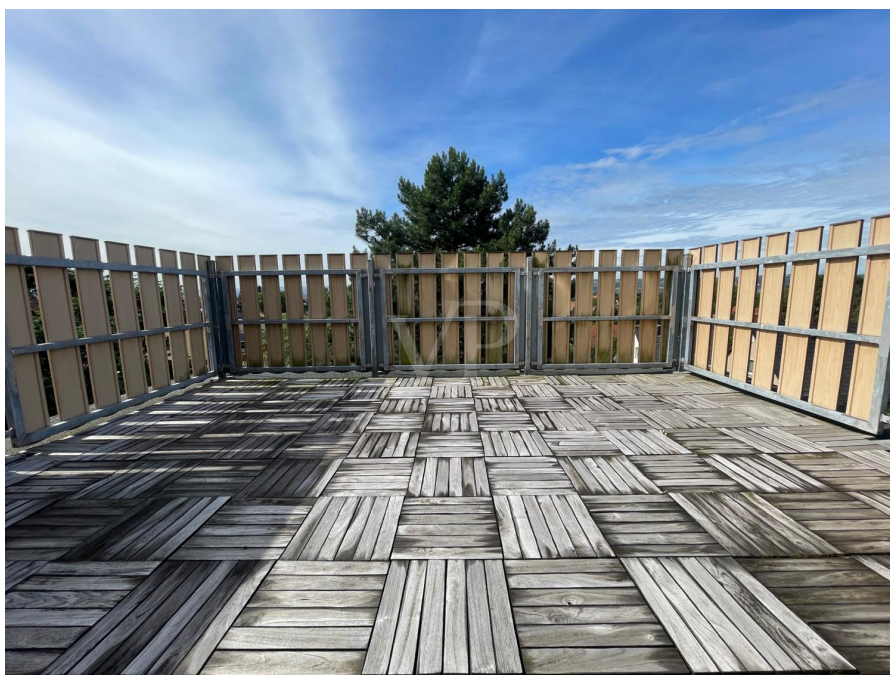
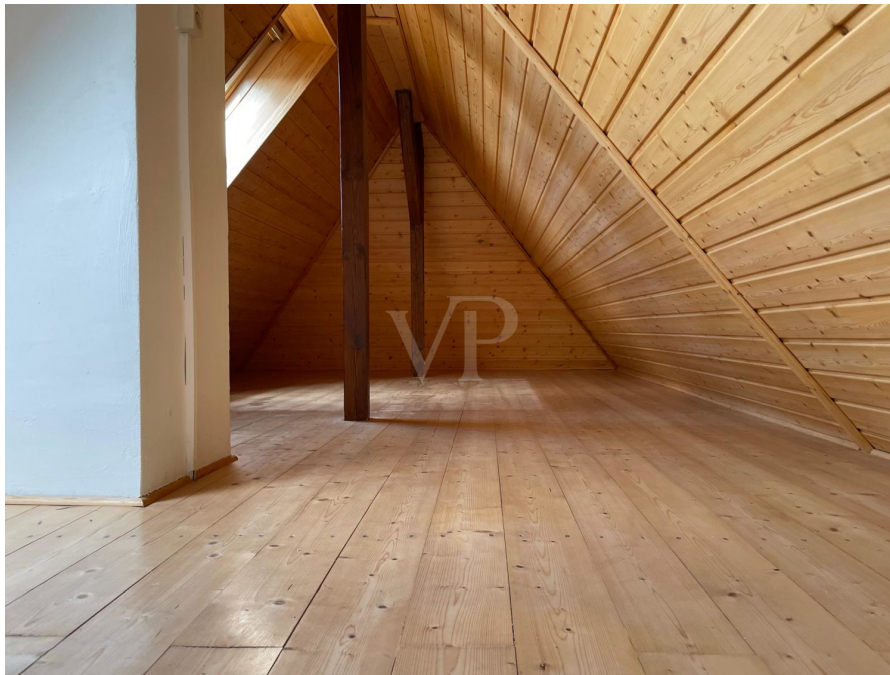
???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????





???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?? ?????????



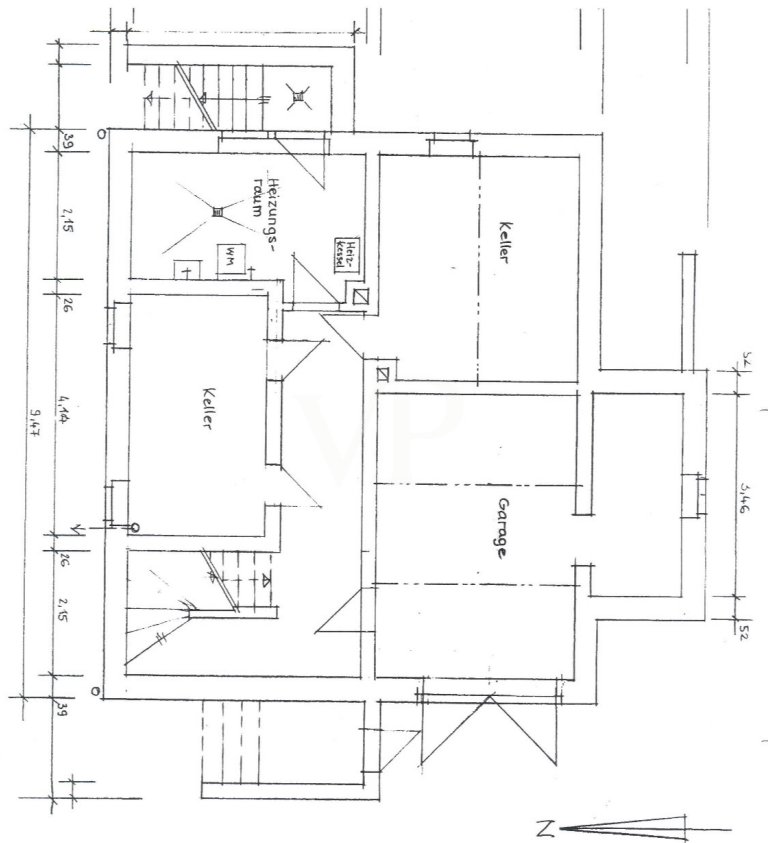
???????? ??: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

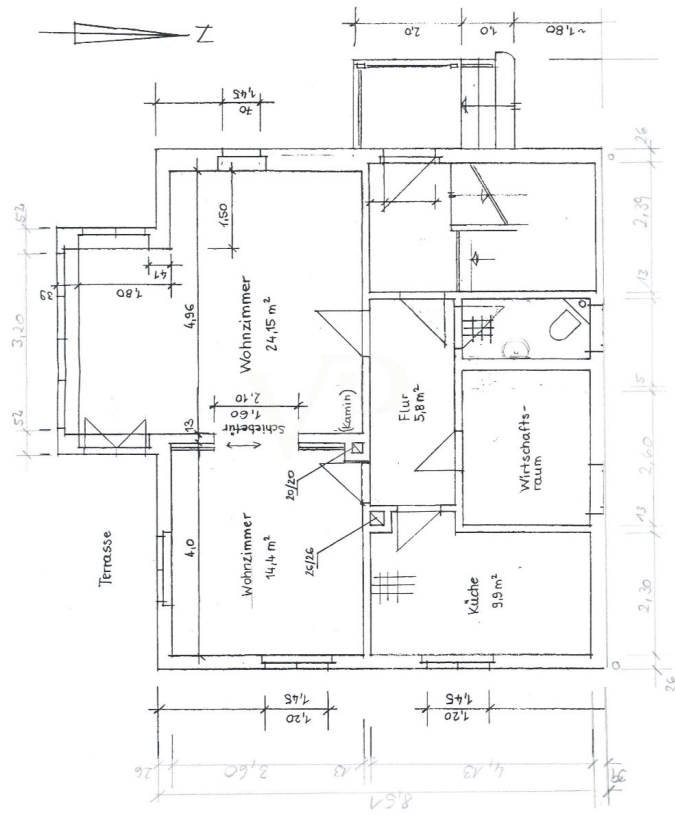
?? ????????

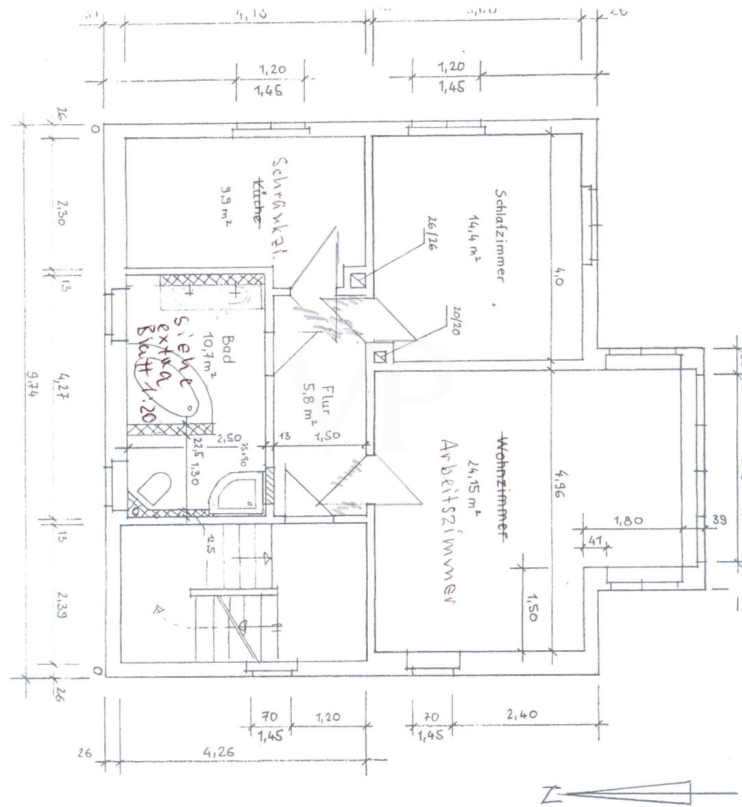


???????? ??: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

??? ?????? ???????????

Dieses wunderschöne Haus, welches 1938 gebaut wurde, befindet sich in der begehrten Radebeuler Oberlößnitz, einer Gegend, die durch ihre ruhige und grüne Umgebung besticht und gleichzeitig eine ausgezeichnete Nähe zur Stadt Dresden bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, sodass Sie die Vorzüge der Stadt nutzen können, während Sie die Ruhe und Natur genießen. Mit einer Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 500 m<sup>2</sup> bietet das Haus reichlich Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt sieben Zimmer verteilen sich auf drei Etagen, welche zusätzlich noch voll unterkellert sind. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre, die durch zwei Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste-WC ergänzt wird. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen des Hauses zählen zusätzlich ein Heimkinosystem, ein gemütlicher Kamin, eine Alarmanlage sowie eine Telefonanlage mit Kamera. Das Kellergeschoss verfügt über eine integrierte Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet, sowie zwei vielseitig nutzbaren Räume, die sich ideal als Hobby- oder Abstellräume eignen. Ein praktischer Wasch- und Trockenraum ist ebenfalls vorhanden und rundet das Platzangebot ab. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine helle Küche, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin mit anschließendem Esszimmer und ein Büro. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere großzügige Zimmer und ein großes Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Das Dachgeschoss, ist als Einraumwohnung mit kleiner Galerie gestaltet. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und ein schöner Balkon mit traumhaftem Blick über Radebeul vervollständigen diese Etage. Der schön angelegte Garten mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein. Hier finden Sie einen Carport, verschiedene Blumenbeete und einen Terrassenbereich, welcher Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenpartys oder einfach nur zum Entspannen bieten. Hat diese wunderschöne Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.



???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

????????????????? ??? ???? ?????

- \*große Einfamilienhausvilla\*
- \*200m<sup>2</sup> Wohnfläche\*
- \*500m<sup>2</sup> Garten\*
- \*Carport\*
- \*integrierte Garage\*
- \*Gasheizung 2010 erneuert\*
- \*Kamin im Wohnzimmer\*
- \*Alarmanlage\*
- \*Gegensprechanlage mit Kamera\*
- \*Heimkinosystem\*
- \*Balkon mit Aussicht über Radebeul\*

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

??? ??? ??? ????????????

Die Radebeuler Oberlößnitz ist eine der attraktivsten Wohnlagen in der Region, eingebettet in die malerische Landschaft der Weinberge und geprägt von historischen Villen und gepflegten Gärten. Die ruhige und gehobene Wohnatmosphäre bietet atemberaubende Ausblicke auf das Elbtal und die Stadt Dresden. Die Nähe zu den Weinbergen und Elbhängen macht die Oberlößnitz ideal für Naturliebhaber. Zahlreiche Wander- und Radwege, der idyllische Lößnitzgrund und regionale Weingüter laden zu Aktivitäten im Freien und zur Entspannung ein. Die Nähe zu Dresden ermöglicht einfachen Zugang zu Museen, Theatern und kulturellen Veranstaltungen. Das Karl-May-Museum in Radebeul ist ein besonderes Highlight. In der Umgebung gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Internationale Schulen in Dresden sind ebenfalls gut erreichbar, was die Gegend attraktiv für internationale Familien macht. Die Oberlößnitz ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die B6 und A4 erreichen Sie Dresden in etwa 20 Minuten. Mehrere Buslinien und der S-Bahn-Haltepunkt Radebeul Ost bieten schnelle Verbindungen nach Dresden und Meißen. Der Flughafen Dresden ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in der Nähe vorhanden. Das Stadtzentrum von Radebeul bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Für größere Shopping-Touren ist Dresden ideal. Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet, mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in der Nähe. Das Krankenhaus Radebeul und die Kliniken in Dresden bieten umfassende medizinische Dienstleistungen. Insgesamt bietet die Radebeuler Oberlößnitz eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen in der Natur und hervorragender Infrastruktur, mit einfachen Zugängen zu kulturellen und städtischen Annehmlichkeiten.

??????? ???????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 135.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24229034 - 01445 Radebeul – Radebeul

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Kevin Hassel

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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