

Radebeul

Exklusive Stadtvilla im Herzen von Radebeul

????????? ??????????: 25229012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 879.000 EUR • ??????????: ca. 150 m² • ?????????: 9 • ??????? ???? : 520 m²

???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

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

???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

?? ??? ??????

???????? ??????????	25229012	????? ???????	879.000 EUR
????????????	ca. 150 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	9		
??????????	2		
????? ?????????????	2013	????????????????????	ca. 170 m ²
		??????	

???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

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

???? ????????????	??????? ??????? ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.03.2023	??????? ??????? ?????????????	70.00 kWh/m ² a
		????????????? ????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2013

???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

?? ?????????



???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

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

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel unmittelbar an der malerischen Jungen Heide und besticht durch ein lichtdurchflutetes Eckgrundstück. Eine dichte Hainbuchenhecke in Kombination mit einer stilvollen Sandsteinmauer umschließt das Anwesen vollständig und bietet so optimalen Sichtschutz sowie ein Höchstmaß an Privatsphäre. 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.

???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

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

modern

3 Etagen

160 m² Wohnfläche

tolle Raumaufteilung

520 m² Grundstücksfläche

???????? ??????????: 25229012 - 01445 Radebeul

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

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.

??????? ?????????: 25229012 - 01445 Radebeul

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2023. Endenergiebedarf beträgt 70.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25229012 - 01445 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