

Radebeul – Radebeul

# \*Ihr persönlicher Rückzugsort\*

CODICE OGGETTO: 24229052



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 930 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24229052	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1940		

CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	195.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.05.2032		
Fonte di alimentazione	Gas		

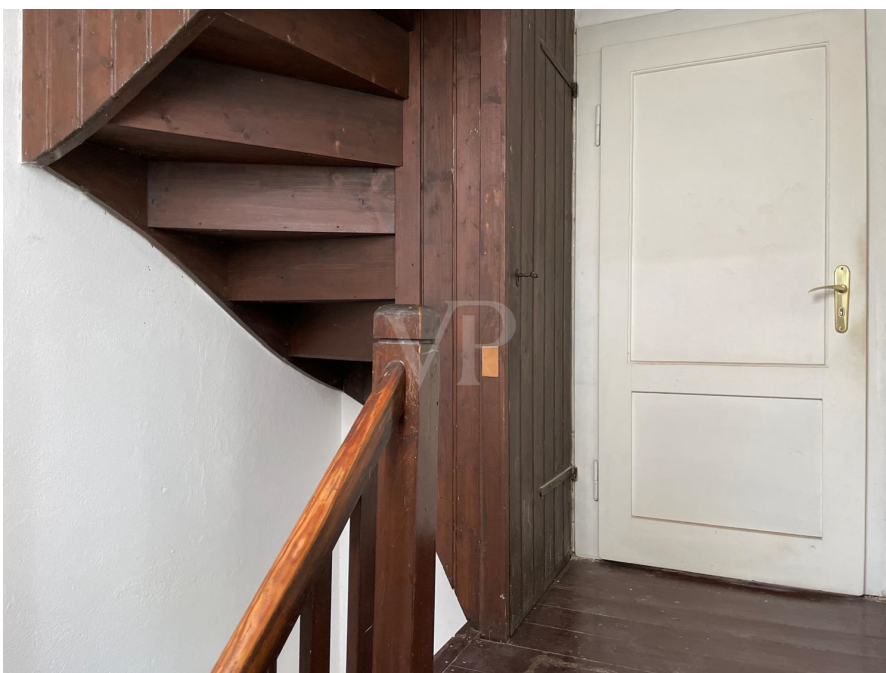
CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## Una prima impressione

Zu verkaufen ist ein 930 m<sup>2</sup> großes Grundstück, bebaut mit einer sanierungsbedürftigen unterkellerten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1940 mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 37 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller in traumhafter Lage, zugleich ist aber mit zu erwähnen das eine Baugenehmigung mit ausbaubarer Wohnfläche auf bis zu 200 m<sup>2</sup> vorliegt. Dies alles würde Ihnen nur wenige Meter vom Weinberg Neufriedstein und der Sternwarte oberhalb von Radebeul-West zur Verfügung stehen. Das Gebäude besteht aus einem Keller, Erd- und einem Dachgeschoss. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Dieser ist auch kein Aufenthaltsraum. Das Wohngebäude wurde massiv errichtet. Es ist voll unterkellert und verfügt im Keller über einen Hausanschlussraum für die Heizung, den Gasanschluss und den Sicherungskasten, einen weiteren Raum und ein Badezimmer mit Wanne und Anschluss für die Waschmaschine. Der Keller ist vom Flur im Erdgeschoss über eine massive Treppe aus Beton erreichbar. Im Erdgeschoss sind neben zwei Wohnräumen, eine Küche, ein kleines WC, ein kleiner Abstellraum sowie ein Flur mit Gegensprechanlage und einer massiven Holzterrasse ins Dachgeschoss vorhanden. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Wohnräume sowie den Zugang zum nicht ausgebauten, gedämmten Spitzboden. Die Wohnräume sind einfach ausgestattet. Küche, Badezimmer, WC und Flur sind gefliest. Die Wohnräume sind mit Dielenböden ausgestattet, auf denen zum Teil textiler Belag vorhanden ist. Das Dach ist mit Biberschwanzziegeln (naturrot) gedeckt. Es liegt eine Baugenehmigung mit bis auf 200 m<sup>2</sup> ausbaubarer Wohnfläche vor. Bei Kaufinteresse können gern bei uns im Büro die Pläne eingesehen werden. Gas, Wasser, Strom sind vorhanden. Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickern. Das großzügige und komplett eingefriedete Grundstück wird über eine Grundstückszufahrt von einer kleinen Einbahnstraße aus erschlossen, das Bestandsgebäude liegt ca. 12 m von der kleinen Anliegerstraße entfernt idyllisch in zweiter Reihe. Sofern wir ihr Interesse erweckt haben, Melden Sie sich gern für einen Besichtigungstermin bei uns.

CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul

## Dettagli dei servizi

- \*Wunderschöne, ruhige Lage \*
- \*Baugenehmigung für die Erweiterung auf 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche des Hauses liegt vor \*
- \*großes Grundstück \*
- \*Das Haus muss mit Wasser und Strom neu erschlossen werden.\*
- \*Ausbaupotenzial\*
- \*Ausblick über das Elbtal\*
- \*2 Reihe\*
- \*großzügiger Gartenbereich\*

**CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## Tutto sulla posizione

Radebeul zählt aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Weinbergen und Elbauen zu den bevorzugten Wohngegenden 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 durch Grünung. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch die unmittelbare Nähe Radebeuls zum Landschaftsschutzgebiet Friedewald und der Moritzburger Teichlandschaft. Radebeul verfügt über ausreichend infrastrukturellen Einrichtungen; Behörden, Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Kindereinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmittel sind in naher Umgebung vorhanden. Die Autobahnanschlussstellen der A 4 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.

**CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 195.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 24229052 - 01445 Radebeul – Radebeul**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)